

04 октября 2023 г.

Отчет об оценке №20231004-1

**ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным
паевым инвестиционным фондом «Активо один»**

Отчет об оценке нежилого помещения, расположенного по адресу:
Московская обл., городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский
просп., д. 55, пом. 1, по состоянию на 04 октября 2023 г.





Конфиденциально

04 октября 2023 г.

Внимание:
**Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора ООО
УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Активо один» Списивого Александра
Витальевича**

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора №06092021/59 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 10 сентября 2021 г. и Заданием на оценку №4 от 02 октября 2023 г. об оценке имущества, специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 04 октября 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 04 октября 2023 г., составила:

**146 885 000 (Сто сорок шесть миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч)
руб. 00 копеек, без НДС.**

С уважением,
Генеральный директор

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

Важное уведомление

При подготовке данного отчета мы основывались, в первую очередь, на информации, предоставленной нам Компанией; заявлениях, сделанных руководством в ответ на вопросы, в ходе встреч и телефонных бесед. Объем и глубина проведенного анализа зависели от наличия информации. Мы, однако, не стремились установить достоверность информации, сравнивая ее с информацией из альтернативных источников за исключением случаев, указанных в отчете.

Вышеописанные ограничения повлияли на информацию, предоставленную в данном отчете, и на наши комментарии. Мы не несем ответственности за качество предоставляемой информации.

В ходе осуществления нашей работы мы исходили из того, что все оригиналы и копии документов, предоставленные нам, достоверны, а все подписи – подлинны. Мы также предполагали, что все объяснения руководства Компании отражают реальное состояние дел.

В нашем отчете присутствуют ссылки на «Анализ Исполнителя»; это означает только то, что на основе предоставленной информации были проведены аналитические процедуры для получения данных, представленных в отчете (в том месте, где присутствуют ссылки); при этом мы не несем ответственности за ту информацию, на основе которой были осуществлены аналитические процедуры.

Наш отчет подготовлен для сторон, указанных в нашем договоре и не может полностью или частично копироваться, раскрываться или упоминаться в ссылках без нашего предварительного письменного согласия. Мы не будем нести ответственность перед любой другой стороной, которой может быть показан наш отчет или которая получит доступ к данному отчету или его копиям.

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
NPV	Чистая приведенная стоимость	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
долл. США	Доллар США	тыс.	Тысяча
кв.	Квартал	пом.	Помещение
кв. м	Квадратный метр	просп.	Проспект
км	Километр	д.	Дом
куб. м	Кубический метр	ул.	Улица
м	Метр	чел.	Человек
мм	Миллиметр	СМИ	Средства массовой информации
млн	Миллион	ТЦ	Торговый центр
млрд	Миллиард	МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	бульв.	Бульвар
МЭР	Министерство экономического развития		
КУ	Коммунальные услуги		



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	17
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



Объект оценки, включая права на объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, кадастровый номер 50:22:0010205:1095▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо один». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость



Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

- ▶ Предпосылки стоимости:
 - предполагается сделка с объектом оценки
 - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
 - дата оценки – 04.10.2023
 - предполагаемое использование объекта – текущее использование
 - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
- ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки

Дата оценки

- ▶ 04 октября 2023 г.

Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом



Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (продолжение)

- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

Ограничения оценки

- ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок, на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13
 - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
 - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
 - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
 - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
 - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
 - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
 - ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 29.09.2023 г., дата оценки 04.10.2023 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут возникнуть при размещении информации в объявлениях
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в Отчете от оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение 6 месяцев

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00

8169245-2270411-9135-4768075am

Страница 10 из 117

Financial

Consulting

Group

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо один»
 - Юридический и почтовый адреса: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001

Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис выдан АО «АльфаСтрахование» №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. период страхования с 01.01.2022 г. до 31.12.2023 г., страховая сумма 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные специалисты и организации не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40862/22, выдан 12.12.2022 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



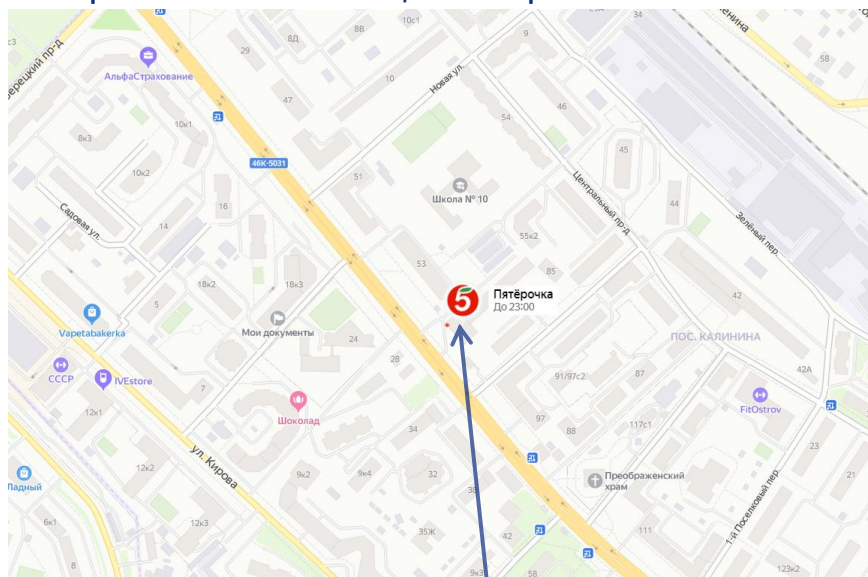
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор № 06092021/59 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 10.09.2021 г. и Задание на оценку №4 от 02.10.2023 г. об оценке имущества между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо один» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20231004-1 от 04 октября 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
Дата оценки	▶ 04 октября 2023 г.
Дата осмотра	▶ 29 сентября 2023 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 162 650 000 руб. без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 131 120 000 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 146 885 000 (сто сорок шесть миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч) руб. 00 копеек, без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Расчет стоимости чистых активов Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Активо один». Иное использование результатов настоящего Отчета не предусмотрено



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	17
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



Схема расположения Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
- ▶ Основные характеристики местоположения Объекта оценки:
 - Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Люберцы – на Октябрьском проспекте, по движению в сторону г. Москвы, на 1-ой линии Октябрьского проспекта
 - Высокая пешеходная и транспортная доступность благодаря непосредственной близости к ст. м. «Жулебино» и остановке общественного транспорта
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая, общественно-деловая
 - Перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется парковка на 15 автомобилей
 - Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как отличное
- ▶ Основные характеристики Объекта оценки:
 - Функциональное назначение – нежилое помещение
 - Текущее использование – помещение торгового назначения, а именно супермаркет «Пятерочка»
 - Зальная планировка, высота потолков 3,5 м
 - Общая площадь составляет 662,2 кв. м
 - По данным Заказчика проходимость торгового помещения: 1 800 человек в день
 - Год постройки здания, в котором расположено оцениваемое торговое помещение – 1995 г., в 2014 г. был проведен ремонт основных коммуникаций, кровли, фасада
 - Инженерно-техническое состояние Объекта оценки хорошее
 - Дополнительные характеристики: перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется открытая парковка на 15 автомобилей, имеются две входные группы
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо один» под управлением КСП Капитал УА ООО
 - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление (Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469, номер государственной регистрации: 50-50/001-50/061/006/2015-995/4, срок действия с 11.01.2016 до 31.07.2030)
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 5

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- ▶ Кадастровый паспорт от 21.09.2015 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН от 08.11.2021 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af

Страница 15 из 117

Financial
Consulting
Group



Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта. На основе выбранного варианта использования Объекта производится расчет его стоимости

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 662,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
- ▶ Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
 - Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Люберцы - на Октябрьском проспекте, по движению в сторону г. Москва, на 1-ой линии Октябрьского проспекта
 - Высокая пешеходная и транспортная доступность благодаря непосредственной близости к ст. м. «Жулебино» и остановки общественного транспорта
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая, общественно-деловая
 - Перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется парковка на 15 автомобилей
- ▶ Основные характеристики Объекта оценки:
 - Функциональное назначение – нежилое помещение
 - Текущее использование – объект торгового назначения, а именно супермаркет «Пятерочка»
 - Открытая планировка, высота потолков 3,5 м
 - Общая площадь составляет 662,2 кв. м
 - По данным Заказчика проходимость торгового помещения: 1 800 человек в день
 - Год постройки здания, в котором расположено оцениваемое торговое помещение – 1995 г., в 2014 г. был проведен ремонт основных коммуникаций, кровли, фасада
- ▶ Отдельно стоит отметить, что у Компании заключен долгосрочный договор аренды с арендаторами – сетью супермаркетов «Пятерочка»
- ▶ Учитывая вышеизложенное, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве нежилого помещения свободного назначения



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	18
▶ Краткая характеристика региона	21
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	23
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	25
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	30
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(О)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	5,7%	4,3%	4,0%	4,0%
Ключевая ставка*	5,7%	10,6%	7,9%	7,7%	6,6%	6,6%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	12,6%	10,0%	7,9%	6,1%	6,1%

Источник: ЦБ РФ

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

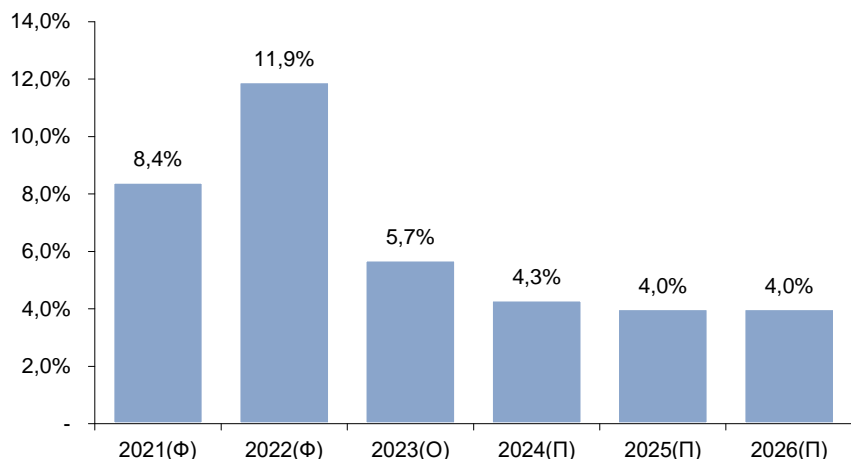
Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, ВВП по итогам 1 пол. 2023 г. вырос на +1,4% г/г (+0,5% г/г скорости к двухлетней давности), при этом во 2 кв. 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после -1,8% г/г в 1 кв. 2023 г. В июне рост +5,3% г/г после +5,4% г/г в мае (с устранением сезонного фактора – небольшой рост +0,04% м/м SA)
- Промышленное производство в 1 пол. 2023 г. показало рост на +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г (после +7,1% г/г в мае). Уровень двухлетней давности превышен на +3,8%
- Обрабатывающие производства в 1 пол. 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой прошлогодней базы сохраняется. Значительный рост к уровню двухлетней давности: +7,7%. Основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в 1 пол. 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.)
- Основной драйвер роста обрабатывающего производства – машиностроительный комплекс (рост по итогам 1 пол. 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении наблюдалось значительное увеличение роста: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%). Рост металлургического комплекса в 1 пол. 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее, а к уровню двухлетней давности +6,9%
- Еще одним драйвером роста обрабатывающего производства стала отрасль нефтепереработки, которая по итогам 1 пол. 2023 г. сохранила рост в +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – рост выпуска +2,4%

- Сельское хозяйство за 1 пол. 2023 г. выросло на +2,9% г/г, в июне – на +2,6% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +11,0%. По предварительным данным Росстата, за июнь по животноводству: рост производства мяса +2,6% г/г (в мае +2,5% г/г), молока +3,2% г/г (в мае +3,6% г/г), яиц +2,5% г/г (в мае +3,0% г/г)
- Химический комплекс по 1 пол. 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне +6,0%
- В добывающей промышленности снижение объемов добычи полезных ископаемых по итогам 1 пол. 2023 г. составил -1,2% (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.) на фоне добровольного сокращения нефтедобычи. При этом отмечается рост добычи угля (+1,2% г/г). В июне спад в секторе составил -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю
- В большинстве отраслей российской экономики в 1 пол. 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным
- Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. При этом сохраняется неоднородность тенденций в динамике ценовых ожиданий предприятий в отраслевом разрезе
- Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В 1 пол. 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +6% г/г
- Устойчивые показатели текущего роста цен, по оценкам Банка России, продолжают увеличиваться и приближаются к 5,7% (в пересчете на год). Рост инфляционного давления проявляется по все более широкому кругу товаров и услуг. Это во многом связано с восстанавливающимся потребительским спросом и постепенным переносом в цены произошедшего с начала 2023 г. ослабления рубля. В июне инфляция составила 3,3% г/г (в мае – 2,5% г/г). По состоянию на 31 июля 2023 г. инфляция год к году: 4,4% г/г
- Угол наклона кривой ОФЗ (10 лет – 2 года) продолжил снижаться на фоне роста доходностей: с 270 б.п. накануне июньского решения Банка России по ставке в начале июня до 259 б.п. в начале июля. Если динамику краткосрочных доходностей определяют ожидания по инфляции и ключевой ставке, то долгосрочные доходности учитывают потенциальные значительные потребности в заимствованиях со стороны Минфина России



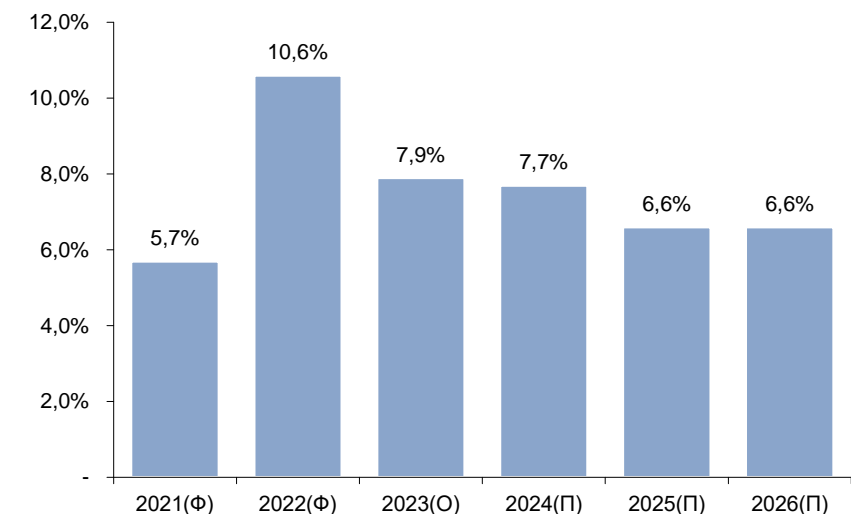
Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

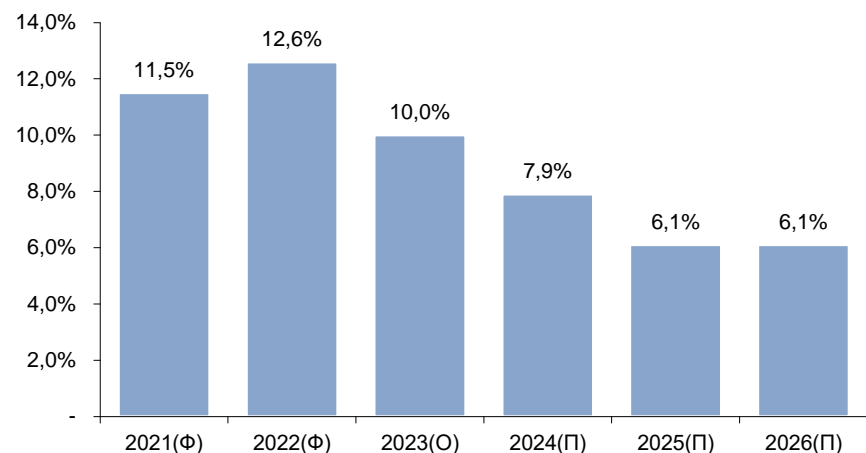
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, снижение оценок трендовой инфляции продолжилось в мае. Оценка, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, составила 6,64% после 6,57% в июне. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, возросла до 7,65% после 7,56% в июне. Показатели устойчивой ценовой динамики свидетельствуют о сохранении влияния временных дезинфляционных факторов на многие позиции потребительской корзины. Медиана распределения и модифицированные показатели базовой инфляции продолжили повышаться. Последние вплотную превысили уровень 4% в годовом выражении в основном из-за ускорения роста цен на продовольственные товары. Это может удерживать инфляционные ожидания населения на повышенном уровне
- ▶ За период с 14 по 19 июня 2023 г. рост цен замедлился до 0,02%. Год к году инфляция составила 2,96%1 г/г. В секторе продовольственных товаров цены снизились (-0,01%) на фоне продолжающейся дефляции на плодоовощную продукцию, а также отсутствия роста цен на другие продукты питания. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне прошлого периода (0,03%). В секторе услуг замедление роста цен продолжилось (0,03%) за счет возобновления снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-1,09%)
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (июль 2023 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2023 г. составит 5,7% (-0,2 п.п. к июньскому опросу). В 2024 г. инфляция вернется к уровню вблизи 4%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

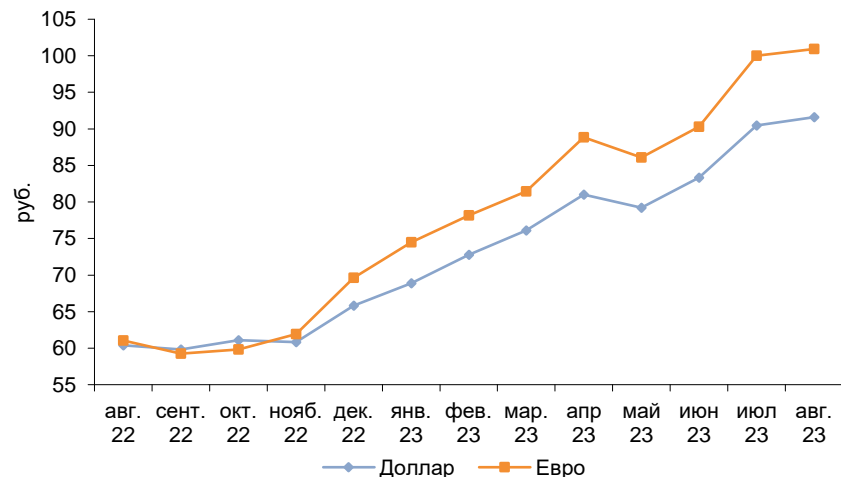
- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе — июле 2023 г. составил 25,2 млрд долларов США, что значительно ниже показателя соответствующего периода 2022 г.
- ▶ Продолжилось восстановление стоимостных объемов импорта товаров, величина которых в январе – июле 2023 г. превысила показатель сопоставимого периода 2022 г., в том числе с учетом уточненных данных за 2 кв. 2023 г.
- ▶ Дефицит баланса внешней торговли услугами в январе – июле 2023 г. вырос более чем в 2 раза за счет оживления туристического потока из России за рубеж
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов в январе – июле 2023 г. сократился в основном в результате уменьшения объема объявленных и начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в август 2022 - август 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в мае снизился и достиг нового исторического минимума – 3,1% от рабочей силы (3,2% в июне 2023 г.)
- ▶ В июне 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г (после +2,7% г/г месяцем ранее)
- ▶ В ближайшей перспективе сохраняются условия для дальнейшего расширения потребительского спроса. Фиксируемое опросами продолжение роста спроса на труд на фоне обновления уровнем безработицы очередного исторического минимума позволяет ожидать дальнейшего активного роста реальных заработных плат

В большинстве отраслей российской экономики в 1 пол. 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. При этом сохраняется неоднородность тенденций в динамике ценовых ожиданий предприятий в отраслевом разрезе

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00

8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af

Страница 20 из 117

Financial

Consulting

Group



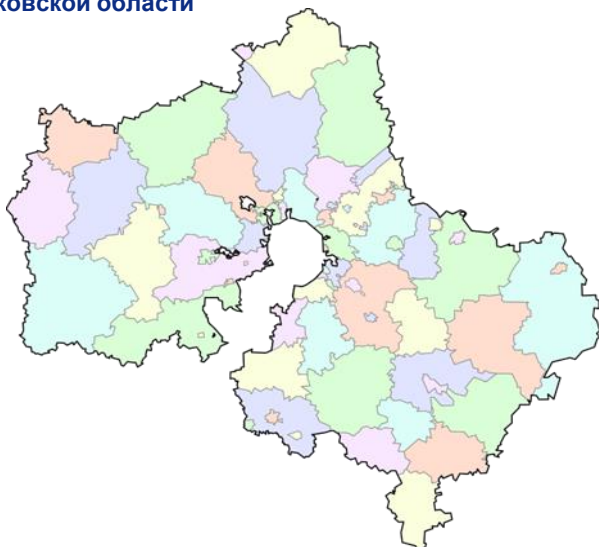
Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 8 594 454 чел. на 2023 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2020 г. составил около 5,2 трлн руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами.
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией



Краткая характеристика региона (2/2)

- ▶ Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. В течение 2000-х годов шел процесс активного развертывания землеемких форм крупного торгового бизнеса на прилегающих к МКАД территориях Московской области
- ▶ На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40% территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30 – 100 км от Москвы

Транспорт

- ▶ Московская область имеет обширную транспортную сеть. Но несмотря на свои масштабы, она развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти – не соответствует нормативным требованиям
- ▶ В Московской области находятся три крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных – Шереметьево, Домодедово и Жуковский
- ▶ Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги

Краткая характеристика г. Люберцы

Основная информация

- ▶ г. Люберцы – город областного подчинения с административной территорией (до апреля 2017 года — Люберецкий район) в Московской области России, образует городской округ Люберцы
- ▶ Площадь города – 12,87 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 356 489 чел. (2023 г.)
- ▶ Люберцы – средний город в Московской области, расположенный в 23 км юго-востоку от столицы России

Экономика

- ▶ В городе действуют около 25 промышленных предприятий. Наиболее широко представлены машиностроение и металлообработка, производство строительных материалов, деревообрабатывающая и пищевая промышленность. Крупнейшие предприятия:
 - Вертолетный завод им. Камова
 - НПК «Совершенная механика»
 - АО «Торгмаш»
 - Люберецкий комбинат строительных материалов и конструкций
 - Объединение «Люберецкие ковры»
 - ООО «Сельхозмаш»

Транспорт

- ▶ Основной транспортной магистралью города является Октябрьский проспект. По южной окраине города также проходит федеральная автодорога М5 «Урал» (Новорязанское шоссе). Дорожная обстановка осложняется тем, что город разделен на несколько частей железными дорогами (Казанское и Рязанское направления, ответвление на Дзержинский и Лыткарино).
- ▶ В непосредственной близости от микрорайона «Городок Б» расположены выходы станций «Котельники» и «Жулебино» Таганско-Краснопресненской линии Московского метрополитена. В шаговой доступности от Северного микрорайона расположены станции «Лухмановская» и «ул. Дмитриевского» Некрасовской линии Московского метрополитена.



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как помещение свободного назначения (ПСН)

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI) утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее

- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений



Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> Обременение объекта договорами аренды Сервитуты и общественные обременения Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> Престижность района Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Доступность объекта (транспортная и пешеходная) Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Характеристика земельного участка Размеры и материалы строений Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Состояние окружающей застройки Возможность ресурсосбережения Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> Обеспеченность связью и коммунальными услугами Наличие парковки и (или) гаража Состояние системы безопасности Наличие оборудования для бизнеса

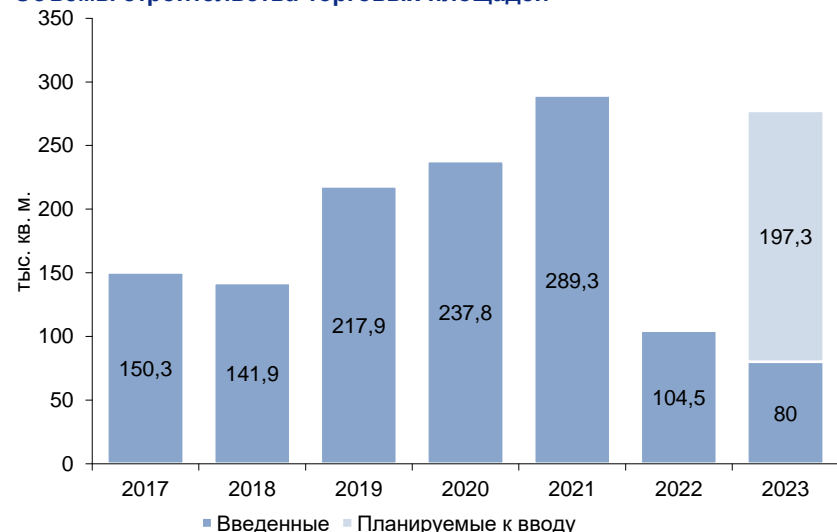
Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для нежилых зданий торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ этаж расположения
 - ▶ наличие отдельного входа
 - ▶ наличие парковки
 - ▶ тип объекта
 - ▶ уровень отделки
 - ▶ тип планировки
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

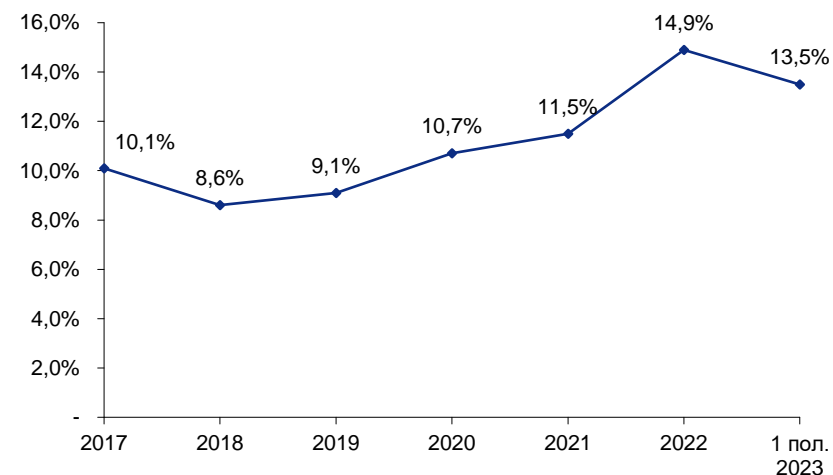


Объемы строительства торговых площадей



Источник: CBRE

Вакантность торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговых помещений Москвы и Московского региона

Предложение

- ▶ Согласно данным консалтинговой компании Nikoliers, новое предложение качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках по итогам 1 пол. 2023 г. составило 46,3 тыс. кв. м (GLA) за счет открытия трех торговых центров, что почти в два раза больше объема ввода за аналогичный период прошлого года
- ▶ За 1 пол. 2023 г. ввелось порядка 17,2% от ожидаемого объема площадей, тогда как за следующие шесть месяцев планируется открытие еще порядка 20 качественных торговых объектов, суммарной арендопригодной площадью 222,9 тыс. кв. м. Средняя площадь новых торговых объектов в 2023 г. составляет 11,7 тыс. кв. м
- ▶ По аналогии с прошлым годом сохраняется тренд на реализацию торговых центров небольшого размера форматов «районный» и «окружной»
- ▶ Структура нового предложения становится все более разнообразной: помимо классических торговых центров с развлекательной составляющей на рынок вводятся торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Если в 2023 г. доля классических торговых центров в объеме ожидаемого ввода составляет 67,2%, то в 2024 г. ожидается снижение данной доли до 54,7%, в то время как процент торговых площадей в составе ТПУ вырастет почти в 2,5 раза и достигнет отметки в 34,8%
- ▶ Обеспеченность торговыми площадями внутри Москвы также претерпевает определенные изменения. Учитывая прогнозируемый ввод жилья в административных округах Москвы по выпущенным проектным декларациям, ожидается, что с 2023 по 2024 г. столица пополнится 12,3 млн кв. м жилья, что приведет к увеличению населения в отдельных административных округах города. Как результат, основные изменения коснутся СЗАО и САО, где на фоне роста объемов жилья и сокращения объема ввода новых ТЦ будет сокращаться и обеспеченность. Напротив, в 2024 г. за счет ввода новых торговых комплексов существенно вырастет обеспеченность торговыми площадями в ЦАО (+123,2 ед.) и ЗАО (+117,6 ед.)

Спрос

- ▶ После ухода ряда иностранных ритейлеров оставшиеся на рынке российские и зарубежные бренды проводят политику активного развития. Помимо количественной экспансии наблюдается рост занимаемых площадей; нередки случаи, когда в рамках одного торгового объекта ритейлер переезжает в более крупные помещения
- ▶ Все больше в Россию выходят новые международные ритейлеры: за первые шесть месяцев 2023 г. российский рынок пополнился 16 брендами. Для сравнения: за весь 2022 г. на рынок вышло только 10 новых брендов. Несмотря на широкую географию происхождения открываемых брендов, их категории становятся менее разнообразными. Так, 12 из 16 брендов относятся к категории «Одежда и обувь», три бренда приходятся на категорию «Товары для дома» и один — на «Товары для спорта»



Условия аренды в торговых центрах Москвы			
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м. год		% от товарооборота
	Крупные ТЦ	Малые ТЦ	
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000–18 000	15 000–22 000	4–6
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (< 1500 кв. м)	0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 кв. м)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–8
<i>Операторы торговой галереи</i>			
Якоря более 1 000 кв. м	10 000–20 000	0–12 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 кв. м	15 000–30 000	0–14 000	6–10
Мини-якоря 500–700 кв. м	20 000–50 000	0–15 000	6–10
300–500 кв. м	20 000–60 000	0–25 000	5–12
150–300 кв. м	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
100–150 кв. м	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
50–100 кв. м	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
0–50 кв. м	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
<i>Досуговые концепции</i>			
Развлекательные центры (2 000–4 000 кв. м)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 кв. м)	0–6 000	0–4 000	8–10
<i>Общественное питание</i>			
Food-court	120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе	50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны	20 000–50 000	0–25 000	10–12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
Источник: NF Group Research, 2023

Вакансия

- Согласно данным консалтинговой компании Nikoliers, уровень вакантности в торговых центрах Москвы по итогам 1 пол. 2023 г. пошел на спад. Показатель сократился на 2,1 п.п. по отношению к предыдущему кварталу. Можно говорить о том, что рынок ритейла преодолел самый тяжелый период для собственников торговых центров и арендаторов. Снижение вакансии обеспечено массовыми открытиями магазинов ритейлера Daher Group (DUB, ECRU, Vilet, MAAG) и активной экспансией отечественных брендов. Объем площадей, занимаемых ритейлерами, приостановившими свою деятельность, в региональных и суперрегиональных проектах Москвы и Московского региона, сократился до 2,2% от общего GLA по отношению к 4 кв. 2022 г. В текущем году ожидается, что вакансия продолжит снижаться за счет расширения отечественных брендов на российском рынке, а также реализации планов иностранных ритейлеров о выходе на российский рынок

Коммерческие условия

- По итогам 1 пол. 2023 г. Ставки аренды не изменились. По-прежнему сохраняется тренд на повышенный спрос на помещения с отделкой, которые освободились после расторжения долгосрочных контрактов с зарубежными ритейлерами. Однако таких площадей практически не осталось: на большинство из них уже заключены договоры аренды

Прогноз

- Многие ритейлеры, объявившие об уходе с российского рынка, все же хотели сохранить свое присутствие в России. Однако, ввиду отсутствия возможности продолжить работу открыто, известные бренды стали появляться на прилавках уже новых магазинов. Универмаги и мультибрендовые пространства не только позволяют оставаться на рынке некоторым иностранным брендам, но и способствуют развитию начинающих российских брендов
- Продолжается ротация ушедших из России иностранных брендов. Наиболее привлекательные лоты были заняты крупнейшими российскими ритейлерами и мультибрендовыми пространствами. В ближайший год как уже существующие на рынке, так и новые игроки будут фокусироваться на работе над продвижением своих брендов и расширением лояльной целевой аудитории, потерявшей возможность закрывать свою потребность в шопинге в магазинах ушедших брендов
- После длительного периода неопределённости, когда уровень вакантности в крупнейших ключевых торговых центрах столицы мог доходить до отметки в 25-30%, ситуация стабилизировалась. Во многих торговых центрах вакансия снизилась за счет выхода новых ритейлеров на места ушедших брендов. По прогнозам во второй половине 2023 г. вакантность продолжит снижаться



Сводные данные рынка купли-продажи

		Торгового назначения			ПСН		
Экономическая зона	Направления от МКАД	Минимальное значение (руб./кв. м.)	Максимальное значение (руб./кв. м.)	Среднее значение (руб./кв. м.)	Минимальное значение (руб./кв. м.)	Максимальное значение (руб./кв. м.)	Среднее значение (руб./кв. м.)
до ≈ 10 км от МКАД	Север	46 400	285 700	146 700	46 400	279 400	137 700
	Северо-восток	37 200	300 000	127 000	37 000	283 900	124 400
	Восток	38 100	325 000	144 200	32 300	276 000	134 400
	Юго-восток	33 300	345 300	171 500	34 100	250 000	153 800
	Юг	42 200	351 600	148 300	45 300	295 200	140 500
	Юго-запад	55 400	352 400	220 100	50 000	290 000	181 400
	Запад	42 900	359 700	171 000	46 200	312 200	164 300
	Северо-запад	50 900	333 500	154 100	50 800	250 000	148 700
от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	36 800	212 500	95 200	50 000	137 600	88 700
	Северо-восток	23 200	243 300	99 500	23 200	180 900	94 400
	Восток	20 000	200 000	72 200	20 000	131 300	61 100
	Юго-восток	24 300	218 200	91 900	24 800	148 800	79 900
	Юг	31 800	238 600	136 600	26 300	199 000	124 900
	Юго-запад	30 000	299 900	144 500	25 400	228 700	119 300
	Запад	26 700	245 600	99 700	30 000	171 700	82 900
	Северо-запад	35 600	281 700	118 600	39 900	206 300	112 200
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	20 000	153 100	67 500	23 000	120 000	63 000
	Северо-восток	15 300	140 000	66 900	15 700	130 000	64 500
	Восток	15 100	127 300	57 000	17 100	102 500	54 000
	Юго-восток	18 300	148 100	64 600	22 400	124 100	54 600
	Юг	17 000	180 000	79 300	21 800	142 100	67 300
	Юго-запад	18 600	151 500	72 500	24 000	120 000	60 800
	Запад	21 400	170 500	87 600	22 900	114 500	56 900
	Северо-запад	18 000	18 500	81 300	21 500	125 000	69 700
за пределами МБК (А-108)	Север	19 500	161 500	64 400	22 000	107 500	62 400
	Восток	11 500	88 900	46 800	16 300	76 800	44 700
	Юго-восток	12 700	120 200	63 200	17 700	103 800	61 600
	Юг	16 700	146 400	63 200	17 000	146 400	58 800
	Юго-запад	15 000	113 700	55 300	20 000	97 600	39 400
	Запад	15 500	135 000	46 000	20 000	115 000	36 900

Источник: ООО «ПФК», 1 пол. 2023 г.

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 27 из 117



Сводные данные рынка аренды

		Торгового назначения			ПСН		
Экономическая зона	Направления от МКАД	Минимальное значение (руб./кв. м.)	Максимальное значение (руб./кв. м.)	Среднее значение (руб./кв. м.)	Минимальное значение (руб./кв. м.)	Максимальное значение (руб./кв. м.)	Среднее значение (руб./кв. м.)
до ≈ 10 км от МКАД	Север	6 600	63 400	18 500	7 000	39 500	16 200
	Северо-восток	4 400	65 500	18 500	4 200	36 000	16 800
	Восток	5 400	60 000	21 300	4 100	39 800	16 300
	Юго-восток	5 600	55 700	20 700	5 500	42 000	18 200
	Юг	4 500	64 600	23 700	4 500	32 800	19 000
	Юго-запад	8 200	72 000	27 300	7 100	42 000	22 000
	Запад	5 400	60 000	24 000	4 900	42 400	19 800
	Северо-запад	6 000	60 000	20 800	4 600	36 200	16 900
от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	3 600	47 400	15 100	4 000	30 000	13 000
	Северо-восток	4 800	50 000	14 900	3 400	30 100	12 400
	Восток	3 600	36 100	13 100	3 400	24 000	10 600
	Юго-восток	3 600	41 500	13 400	3 000	24 000	11 900
	Юг	4 200	42 000	19 500	4 800	30 000	15 800
	Юго-запад	4 800	38 900	17 200	4 800	30 500	16 300
	Запад	4 600	41 400	14 400	4 600	20 000	11 400
	Северо-запад	5 200	54 000	15 700	5 200	24 000	14 100
	Север	4 000	40 000	13 300	3 600	27 600	10 500
	Северо-восток	3 500	39 400	11 700	3 500	25 700	10 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Восток	3 500	26 300	11 000	3 600	14 400	10 000
	Юго-восток	3 200	24 000	10 200	3 400	15 000	9 600
	Юг	3 000	34 600	12 200	4 200	22 900	11 000
	Юго-запад	3 000	32 000	12 300	3 800	24 000	10 500
	Запад	3 800	36 500	14 100	4 800	24 000	11 200
	Северо-запад	3 500	42 900	12 300	3 500	24 000	11 700
	Север	3 600	30 000	10 100	3 600	18 000	8 200
	Восток	3 000	22 000	9 300	3 600	18 000	7 900
	Юго-восток	2 200	26 400	11 600	3 800	15 000	9 400
	за пределами МБК (А-108)	Юг	3 400	32 800	11 400	3 600	17 000
Юго-запад		3 600	24 500	10 000	3 600	18 000	8 900
Запад		3 800	29 700	9 400	3 600	18 000	7 400

Источник: ООО «ПФК», 1 пол. 2023 г.

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 28 из 117



Анализ прочих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ставка капитализации

► Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 9,40% до 11,87%

Ставки капитализации			
Класс объектов	Среднее	Доверит	Доверите
		ельный мин.	льный макс.
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2022 г., стр. 77, таб. 40)	11,4%	10,60%	12,20%
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2022 г., стр. 71, таб. 35)	11,0%	9,60%	12,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2023 г.)	9,00%	8,00%	11,00%
Среднее	10,47%	9,40%	11,87%

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

► Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 4 до 11 месяцев

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес.	Нижняя	Верхняя
		граница, мес.	граница, мес.
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.07.2023 г.). Торговые и развлекательные здания и помещения	7	5	12
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2023 г.), стр. 52	6	2	10
Среднее	6,5	4	11

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

► Согласно различным источникам уровень недозагрузки в Московском регионе составляет от 8,78% до 21,38%

Уровень недозагрузки			
Класс объектов	Среднее	Доверит	Доверите
		ельный мин.	льный макс.
Торговые помещения и здания			
Справочник оценщика недвижимости-2023 под ред. Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 32, табл. 3)	10,50%	4,10%	15,90%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.07.2023 г.)	16,00%	12,00%	22,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2023 г.), стр. 50	18,25%	10,24%	26,24%
Среднее	14,92%	8,78%	21,38%

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по продаже объектов свободного назначения в Московском регионе

Адрес (местоположение объекта)	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник
Реутов, проспект Мира, 24В	940	96 000 000	102 128	https://www.cian.ru/sale/commercial/278273549
Москва, 1-я Новокузьминская улица, 21К2	842	108 000 000	128 281	https://www.cian.ru/sale/commercial/291376293
Москва, Вешняковская улица, 43	544	112 000 000	205 882	https://www.cian.ru/sale/commercial/282492101
Москва, Вешняковская улица, 39БС1	1 247	270 000 000	216 520	https://www.cian.ru/sale/commercial/290813400
Люберецкий район, Люберцы, улица Льва Толстого, 16а	1 100	100 000 000	90 909	https://www.cian.ru/sale/commercial/290491802
Лыткарино городской округ, Лыткарино, ЗИЛ городок, с60	984	103 320 000	105 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/289863552
Москва, Новокосинская улица, 47	610	36 600 000	60 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/292853139
Ленинский городской округ, д. Дроздово, 55/1	801	53 000 000	66 167	https://www.cian.ru/sale/commercial/275362493
Дзержинский, улица Академика Жукова, 25А	516	54 900 000	106 499	https://www.cian.ru/sale/commercial/278273822
Люберцы городской округ, Октябрьский рп, улица Ленина, 57с1	969	60 000 000	61 920	https://www.cian.ru/sale/commercial/264656826
Люберецкий район, Люберцы, шоссе Новорязанское, 1А	1 148	100 000 000	87 108	https://www.cian.ru/sale/commercial/290551926
Ленинский городской округ, Дроздово-2 ТЛПХ, 1022к2	1 200	105 000 000	87 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/275136871
Москва, 1-я Новокузьминская улица, 21К2	817	108 000 000	132 207	https://www.cian.ru/sale/commercial/286195035
Москва, улица Сталеваров, 14К1	1 711	120 000 000	70 134	https://www.cian.ru/sale/commercial/288942442
Москва, Рязанский проспект, 86/1С1	1 098	120 000 420	109 290	https://www.cian.ru/sale/commercial/285421207
Люберецкий район, Люберцы, Красная улица, 4	1 808	127 043 565	70 267	https://www.cian.ru/sale/commercial/284609660
Дзержинский, улица Ленина, 2	717	135 000 000	188 180	https://www.cian.ru/sale/commercial/287446666
Люберцы городской округ, пос. Мирный, улица Академика Северина, 13	648	144 161 544	222 369	https://www.cian.ru/sale/commercial/289532320
Реутов, Ашхабадская улица, 2	1 986	150 000 000	75 529	https://www.cian.ru/sale/commercial/278275695
Дзержинский, улица Лермонтова, 42	1 344	150 000 000	111 632	https://www.cian.ru/sale/commercial/278274409
Реутов, Ашхабадская улица, 2	1 627	150 000 000	92 194	https://www.cian.ru/sale/commercial/291303708
Люберцы городской округ, пос. Мирный, улица Академика Северина, 13	698	156 893 871	224 937	https://www.cian.ru/sale/commercial/286763159
Москва, Кетчерская улица, 4А	877	157 500 000	179 590	https://www.cian.ru/sale/commercial/291869106
Москва, улица Красный Казанец, 1Б	1 455	194 999 999	134 021	https://www.cian.ru/sale/commercial/292651221
Москва, Фрязевская улица, вл1с2	995	200 000 000	201 005	https://www.cian.ru/sale/commercial/278273522
Москва, улица Молостовых, 1А	981	230 499 836	235 060	https://www.cian.ru/sale/commercial/285421560
Москва, Новокосинская улица, 11К2	1 250	280 000 000	224 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/285158869
Москва, улица Маршала Полубоярова, 4к1	2 650	283 000 000	106 792	https://www.cian.ru/sale/commercial/288642507
Москва, улица Маршала Полубоярова, 4к1	2 650	283 000 000	106 784	https://www.cian.ru/sale/commercial/284944891
Москва, улица Молдагуловой, 12А	1 429	290 000 000	203 010	https://www.cian.ru/sale/commercial/292842585
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1	1 460	290 000 000	198 630	https://www.cian.ru/sale/commercial/278273737

Источник: Анализ Исполнителя

Примеч.: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00

8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af

Страница 30 из 117

Financial

Consulting

Group



Предложения по продаже объектов свободного назначения в Московском регионе (продолжение)

Адрес (местоположение объекта)	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник
Москва, Сиреневый бульвар, 54	1 288	295 000 000	228 984	https://www.cian.ru/sale/commercial/274780593
Москва, улица Маршала Полубоярова, 4к1	2 800	295 000 000	105 357	https://www.cian.ru/sale/commercial/288914481
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1	1 562	306 000 000	195 928	https://www.cian.ru/sale/commercial/291481007
Москва, улица Юных Ленинцев, 99	2 777	310 000 000	111 619	https://www.cian.ru/sale/commercial/284830614
Люберцы городской округ, Томилино рп, улица Гаршина, 11с1	5 504	330 228 000	60 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/278273947
Москва, Вешняковская улица, 17А	2 198	430 000 000	195 606	https://www.cian.ru/sale/commercial/281676880
Москва, улица Паперника, 9	3 875	440 000 000	113 548	https://www.cian.ru/sale/commercial/290019732
Москва, Вешняковская улица, 17А	2 196	570 000 000	259 563	https://www.cian.ru/sale/commercial/288719191
Дзержинский, улица Энергетиков, 3В	765	48 000 000	62 745	https://www.cian.ru/sale/commercial/284541795
Дзержинский, улица Академика Жукова, 25А	515	54 900 000	106 602	https://www.cian.ru/sale/commercial/239443274
Люберецкий район, Люберцы, Парковая улица, 1/18	807	69 000 000	85 502	https://www.cian.ru/sale/commercial/155667591
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1	570	79 200 000	138 947	https://www.cian.ru/sale/commercial/291961306
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1	569	79 200 000	139 192	https://www.cian.ru/sale/commercial/292423526
Люберецкий район, Люберцы, улица С.П. Попова, 34/1	573	95 000 000	165 794	https://www.cian.ru/sale/commercial/282265111
Люберецкий район, Люберцы, улица Льва Толстого, 16а	1 089	100 000 000	91 827	https://www.cian.ru/sale/commercial/291926092
Москва, улица Сталеваров, 14К1	1 712	120 000 000	70 093	https://www.cian.ru/sale/commercial/283325861
Реутов, Ашхабадская улица, 2	1 990	150 000 000	75 377	https://www.cian.ru/sale/commercial/285555292
Реутов, Ашхабадская улица, 2	1 700	150 000 000	88 235	https://www.cian.ru/sale/commercial/287361935
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1	750	163 838 000	218 451	https://www.cian.ru/sale/commercial/292423533
Москва, улица Молостовых, 1А	981	230 000 000	234 455	https://www.cian.ru/sale/commercial/288789054
Москва, Есенинский бульвар, 1/26К1	1 070	265 000 000	247 779	https://www.cian.ru/sale/commercial/281322164
Москва, улица Маршала Полубоярова, 4к1	2 616	295 000 000	112 768	https://www.cian.ru/sale/commercial/283472809
Москва, улица Авиаконструктора Миля, 24	3 000	400 000 000	133 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/271380042
Москва, Лухмановская улица, 2	2 785	850 000 000	305 206	https://www.cian.ru/sale/commercial/288446204
Минимальное значение			60 000	
Максимальное значение			305 206	
Среднее значение			140 917	

Источник: Анализ Исполнителя

Примеч.: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов



Предложения по аренде объектов свободного назначения в Московском регионе

Адрес (местоположение объекта)	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м./год	Источник
Москва, 1-я Новокузьминская улица, 21К2	842	1 000 000	14 253	https://www.cian.ru/rent/commercial/291376255
Москва, Первомайская улица, 106	979	2 290 000	28 058	https://www.cian.ru/rent/commercial/281107184
Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 25	633	450 000	8 531	https://www.cian.ru/rent/commercial/213653749
Люберцы городской округ, Октябрьский рп, улица Ленина, вл42	600	450 000	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292162065
Люберцы городской округ, Томилино рп, улица Пушкина, 4	542	541 000	11 978	https://www.cian.ru/rent/commercial/272199396
Дзержинский, улица Энергетиков, 14А	500	550 000	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/251296081
Москва, Жулебинский бульвар, 9, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	600	600 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292350433
Москва, улица Паперника, 9	1 041	648 888	7 480	https://www.cian.ru/rent/commercial/292161385
Люберцы городской округ, Малаховка рп, шоссе Быковское, 48	500	1 000 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/281500015
Москва, Лермонтовский пр-т, 2к1	312	900 000	34 615	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arena_da_lermonovskiy_pr-t_2_k_1_312_kv_m_2529955438
Москва, Первомайская улица, 106	979	2 290 000	28 058	https://www.cian.ru/rent/commercial/281107184
Москва, Новогиреевская улица, 26	1 200	2 880 000	28 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/292979429
Москва, Новогиреевская улица, 26	1 504	3 459 200	27 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/290507924
Москва, Поречная улица, 10	3 098	6 196 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269114050
Москва, Перовская улица, 58	590	1 180 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/291879119
Ленинский городской округ, д. Мисайлово	700	1 400 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/291009457
Ленинский городской округ, д. Мисайлово, Пригород Лесное мкр, 6	887	2 200 000	29 763	https://www.cian.ru/rent/commercial/290064830
Люберецкий район, Люберцы, Парковая улица, 1/18	793	699 955	10 592	https://www.cian.ru/rent/commercial/286626070
Москва, Привольная улица, 8	900	749 925	9 999	https://www.cian.ru/rent/commercial/287869263
Люберецкий район, Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 53А	865	800 000	11 098	https://www.cian.ru/rent/commercial/290921305
Москва, Саянская ул., 11А	500	1 500 000	36 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sayanskaya_ul_d_11a_3634310813
Москва, улица Академика Скрябина, 30К1	680	906 667	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/282657085
Москва, Вешняковская улица, 18А	797	956 400	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/286252161
Москва, 1-я Новокузьминская улица, 21К2	817	1 000 022	14 690	https://www.cian.ru/rent/commercial/286195047
Москва, Свободный проспект, 20А	540	999 000	22 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/288399951
Люберцы городской округ, Томилино рп, улица Гаршина, 11с3	1 241	1 034 167	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/290786224
Люберцы городской округ, Томилино рп, улица Гаршина, 11с3	1 241	1 033 916	9 998	https://www.cian.ru/rent/commercial/282820355
Люберецкий район, Люберцы, шоссе Новорязанское, 7	1 305	1 044 009	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/282312017
Москва, Первомайская улица, 106	800	1 066 667	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/291598354
Москва, 1-я Новокузьминская улица, 21К2	751	1 500 022	23 962	https://www.cian.ru/rent/commercial/286194991
Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, проезд 2-й Покровский	1 350	1 499 963	13 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/281805282

Источник: Анализ Исполнителя

Примеч.: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
81893285-2271-41ff-9136-e47c68d775af

Страница 32 из 117

Financial
Consulting
Group



Предложения по аренде объектов свободного назначения в Московском регионе (продолжение)

Адрес (местоположение объекта)	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м./год	Источник
Москва, Новокосинская улица, 48	1 026	1 500 000	17 544	https://www.cian.ru/rent/commercial/290249879
Москва, 1-я Новокузьминская ул., 21к2	356	1 100 000	37 089	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_356_m_2344517296
Люберецкий район, Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 100	1 425	1 800 000	15 161	https://www.cian.ru/rent/commercial/291899178
Москва, Суздальская улица, 40Г	1 520	2 299 887	18 157	https://www.cian.ru/rent/commercial/290538922
Люберецкий район, Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 53А	1 550	2 400 000	18 581	https://www.cian.ru/rent/commercial/292860447
Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, проезд 2-й Покровский	2 700	2 700 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/291697636
Москва, Щелковское шоссе, 100к100	2 490	3 320 000	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/290032888
Реутов, улица Октября, вл10	3 300	4 950 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/276151028
Москва, Измайловский бульвар, 63А	600	390 000	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/292654435
Люберецкий район, Люберцы, Парковая улица, 1/18	807	685 950	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/274712289
Москва, Лухмановская улица, 24А	900	1 200 000	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/281933034
Москва, улица Академика Скрябина, 30К1	1 276	1 595 500	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/291899545
Минимальное значение			7 480	
Максимальное значение			37 089	
Среднее значение			17 878	

Источник: Анализ Исполнителя

Примеч.: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	17
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	35
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	39
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	40
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	47
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
 - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
 - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 2 ФСО V)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - ▶ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - ▶ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - ▶ определение прибыли предпринимателя
 - ▶ определение износа и устареваний



- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - У_{фун}) * (1 - У_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

$I_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства

$I_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства

$У_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$У_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)

▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости

– Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта



- Функциональное устаревание ($Y_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{\text{экон}}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
 - ▶ **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
 - ▶ **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
- Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

▶ Сравнительный подход

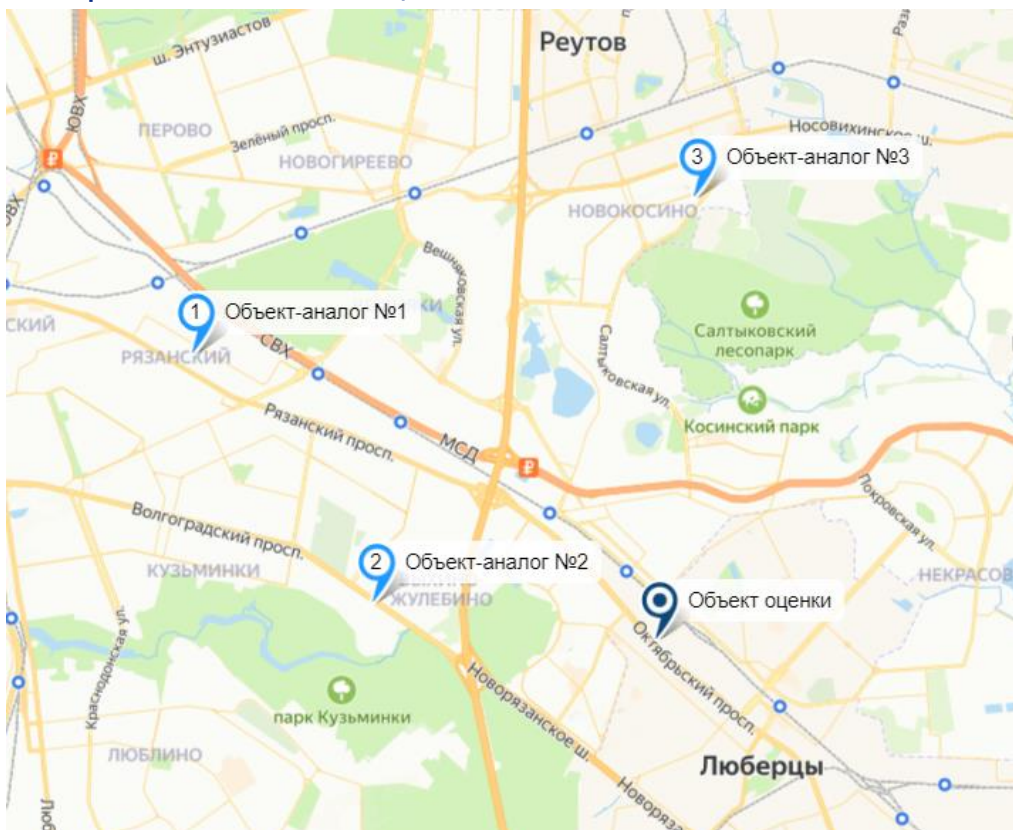
- В соответствии с п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

▶ Доходный подход

- В соответствии с п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
 - Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
- Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход – метод дисконтирования денежных потоков



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55

Объект-аналог №1: г. Москва, р-н Рязанский, ул. Луговицкая, д. 5

Объект-аналог №2: г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Волгоградский пр-т, 166





Объект-аналог №3: г. Москва, р-н Новокошино, Новокошинская ул., 48

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость Объекта оценки оценивалась методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым имущественным комплексом
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

162 650 000 руб., округленно, без НДС

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Рязанский, Луховицкая ул., 5	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Волгоградский пр-т, 166	г. Москва, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 48
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
Общая площадь, кв. м	662,2	423,2	1 132,1	1 028,0
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	2 этажа	1-й этаж
1-й этаж	662,2	423,2	566,1	1 028,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	566,1	-
подвал, кв. м	-	-	-	-
цоколь, кв. м	-	-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения	04.10.2023	04.10.2023	04.10.2023	04.10.2023
Цена предложения, руб., с НДС		135 000 000	370 000 000	303 380 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		318 998	326 826	295 117
Контакты		7 966 056-21-52	7 916 603-02-04	7 495 374-90-77
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/258167290/	https://www.cian.ru/sale/commercial/292420560/	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153473

Источник: Анализ Исполнителя

Примеч.: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 41 из 117

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		318 998	326 826	295 117
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		318 998	326 826	295 117
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		318 998	326 826	295 117
Особые условия (арендный бизнес)	отсутствует	имеется	имеется	отсутствует
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(6,0%)	(6,0%)	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		299 858	307 217	295 117
Дата предложения	04.10.2023	04.10.2023	04.10.2023	04.10.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		299 858	307 217	295 117
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(6,5%)	(6,5%)	(6,5%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		280 367	287 248	275 934
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Рязанский, Луховицкая ул., 5	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Волгоградский пр-т, 166	г. Москва, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 48
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		(2,9%)	(2,9%)	(2,9%)
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		15,7%	-	-
Площадь объекта, кв. м	662,2	423,2	1 132,1	1 028,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(6,0%)	8,0%	6,0%
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<i>Корректировка тип объекта, %</i>		-	-	-
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	2 этажа	1-й этаж
1-й этаж	662,2	423,2	566,1	1 028,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	566,1	-
подвал, кв. м	-	-	-	-
цоколь, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af

Страница 42 из 117

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	-
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		-	-	-
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		296 145	312 776	283 971
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		37,2%	27,3%	15,4%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,209	0,286	0,505
Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС	294 746			
Справедливая стоимость руб., с НДС	195 180 769			
Справедливая стоимость руб., без НДС	162 650 000			

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги №1 и №2 представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка 3 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 75% годового дохода (9 месяцев из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила минус 6%

Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2023	2024	2025	2026	2027
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования*</i>	%	16,70%				
Период дисконтирования	-	0,12	0,74	1,74	2,74	3,74
Фактор дисконтирования		0,98	0,90	0,78	0,68	0,59
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	74	92	82	72	64
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	98	92	82	72	64
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	383				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	408				
Корректировка, %		-6,0%				

Источники: Анализ Исполнителя

* - расчет ставки дисконтирования приведен далее

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Значение скидки на торг определялось по нескольким источникам данных и составило минус 6,5%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г.	
Коллективное мнение оценщиков, табл. 449, стр. 413	8,4%
Коллективное мнение банкиров, табл. 477, стр. 440	8,1%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт", данные на 01.07.2023 г.	3,0%
Среднее значение, %	6,5%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки располагается в Московской области, а все объекты-аналоги – в Москве, в связи с этим необходимо применить корректировку. Расчет корректировки производится на основании информации Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», АВN-Group, 2023 г., стр. 53). Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам) составляет коэффициент 1,03. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 2,9%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,03-1)*100\%$

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 44 из 117

Financial
Consulting
Group



- ▶ **Корректировка на линию застройки:** здание, в котором расположен Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3, находятся на 1-й линии оживленной улицы, а объект-аналог №1 расположен на 1-й линии неживленной улицы, следовательно требуется применение корректировки. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 55). Корректировка для аналога №1 составила плюс 15,7%, рассчитанная следующим образом: $(1,25/1,08-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 56). Уравнение регрессии имеет следующий вид: $Y = 1,8517 * X^{-0,142}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	662,2	423,2	1 132,1	1 028,0
Удельная цена	0,74	0,785	0,682	0,692
Корректирующий коэффициент		0,938	1,079	1,064
Корректировка, %		-6,0%	8,0%	6,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилые помещения свободного назначения

- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 57). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

- K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
- D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта
- C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа

- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} - 1 \right) * 100\%$$

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,83
 - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,93
 - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,89

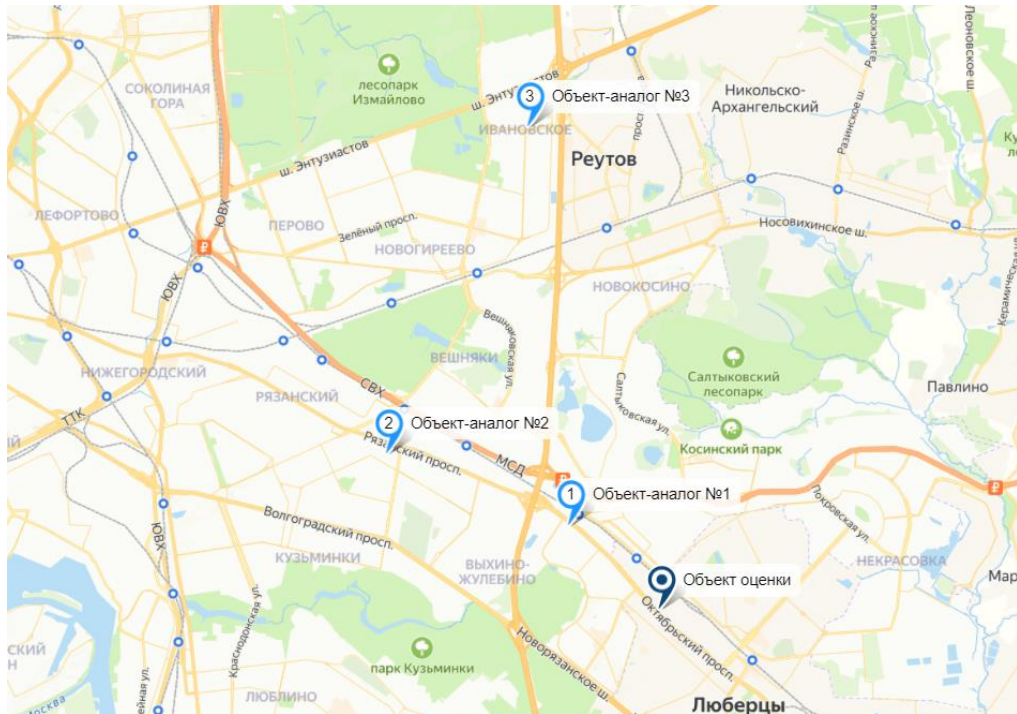
Корректировка на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	2 этажа	1-й этаж
Площадь 1-го этажа, кв. м	662,20	423,2	566,1	1 028,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	0,00	-	566,1	-
Площадь подвала, кв. м	0,00	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	0,00	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	1,00	0,50	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,00	-	0,50	-
Доля помещений в подвале	0,00	-	-	-
Доля помещений в цоколе	0,00	-	-	-
1-й этаж	1,00			
Отношение удельной цены/ставки аренды объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене/ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже	0,93			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,89			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	0,96	1,00
Корректировка, %		0,0%	3,8%	0,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, следовательно, применение корректировки не требуется
- **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены парковкой (стихийной), корректировка не применялась

- **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с сопоставимым уровнем отделки, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на тип планировки:** Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с зальными планировками, следовательно применение корректировки не требуется

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55

Объект-аналог №1: г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский пр-т, 2к1

Объект-аналог №2: г. Москва, р-н Ивановское, Саянская ул., 11А

Объект-аналог №3: г. Москва, р-н Рязанский, 1-я Новокузьминская ул., 21к2

Выбор метода расчета

- ▶ В рамках доходного подхода Оценщик применял метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
 - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
 - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении




Общие предположения по Объекту оценки

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 662,2 кв. м
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки площадью 662,2 кв. м производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м/год
- ▶ Таким образом, справедливая ставка аренды нежилого помещения площадью 662,2 кв. м, составила: **33 010** руб./кв. м/год, с НДС, КУ оплачиваются дополнительно
- ▶ Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки площадью 662,2 кв. м приведен в таблице далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский пр-т, 2к1	г. Москва, р-н Рязанский, 1-я Новокузьминская ул., 21к2	г. Москва, р-н Ивановское, Саянская ул., 11А
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально	1-я линия оживленной улицы
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
Общая площадь, кв. м	662,2	312,0	355,9	500,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		900 000	1 100 000	1 500 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		34 615	37 089	36 000
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, антресоль
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения	04.10.2023	04.10.2023	04.10.2023	04.10.2023
Контакты		7 495 233-16-28	7 495 760-17-95	7 958 472-54-10
Источник*		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_lermontovskiy_p_r-t_2_k_1_312_kv_m_2529955438	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_356_m_2344517296	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sayanskaya_ul_d_11a_3634310813

Источник: Анализ Исполнителя

Примеч.: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8



Расчет величины ставки аренды

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год., с НДС		34 615	37 089	36 000
Площадь, кв. м		312,0	355,9	500,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		34 615	37 089	36 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		34 615	37 089	36 000
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		34 615	37 089	36 000
Дата предложения	04.10.2023	04.10.2023	04.10.2023	04.10.2023
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		34 615	37 089	36 000
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(5,8%)	(5,8%)	(5,8%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		32 608	34 938	33 912
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский пр-т, 2к1	г. Москва, р-н Рязанский, 1-я Новокузьминская ул., 21к2	г. Москва, р-н Ивановское, Саянская ул., 11А
<i>Корректировка, %</i>		(2,9%)	(2,9%)	(2,9%)
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально	1-я линия оживленной улицы
<i>Корректировка, %</i>		-	25,0%	-
Площадь объекта, кв. м	662,2	312,0	355,9	500,0
<i>Корректировка, %</i>		(8,0%)	(8,0%)	(8,0%)
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя



Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, антресоль
1-й этаж, кв. м	662,2	312,0	355,9	400,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	100,0
подвал, кв. м	-	-	-	-
цоколь, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка, %</i>				2,0%
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>				-
Наличие парковки	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)
<i>Корректировка, %</i>				-
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
<i>Корректировка, %</i>				-
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<i>Корректировка, %</i>				-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торе)</i>		10,9%	35,9%	12,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год, с НДС		29 125	39 008	30 896
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,465	0,141	0,393
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		33 010		
ПВД, руб./год, с НДС		21 859 000		

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета коммунальных услуг. Условия аренды объектов-аналогов также не включают коммунальные услуги, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные арендные ставки, по которым реализуются объекты, несколько отличаются от заявленных в объявлениях арендных ставок. Значение скидки на торг определялось по нескольким источникам данных и составило минус 5,8%

Корректировка на торг (аренда) для торгово-офисных помещений

Тип объекта	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г.	
Коллективное мнение оценщиков, табл. 449, стр. 413	7,5%
Коллективное мнение банкиров, табл. 477, стр. 440	6,9%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.07.2023 г.)	3,0%
Среднее значение	5,8%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки располагается в Московской области, а все объекты-аналоги – в Москве, в связи с этим необходимо применить корректировку. Расчет корректировки производится на основании информации Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», АВN-Group, 2023 г., стр. 53). Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам) составляет коэффициент 1,03. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 2,9%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,03-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** здание, в котором расположен Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3, находятся на 1-й линии оживленной улицы, а аналог №2 расположен внутриквартально, следовательно требуется применение корректировки. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», АВN-Group, 2023 г., стр. 55). Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 25,0%, рассчитанная следующим образом: $(1,25-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание от 01.01.2023 г., стр. 56). Площадь всех объектов-аналогов находится в диапазоне 300-500 кв. м, таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8%
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и Объект оценки принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилые помещения свободного назначения (ПСН), следовательно применение корректировки не требуется



Корректировка на этажность				
Состояние отделки	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, антресоль
Площадь 1-го этажа, кв. м	662,2	312,0	355,9	400,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	100,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	1,00	1,00	0,80
Доля помещений выше 1-го этаже	0,00	-	-	0,20
Доля помещений в подвале	0,00	-	-	-
Доля помещений в цоколе	0,00	-	-	-
1-й этаж	1,00			
Отношение удельной цены/ставки аренды объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене/ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже	0,93			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,89			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	1,00	0,99
Корректировка на этажность, %		-	-	2,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», АВN-Group, 2023 г., стр. 57). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

- K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
- D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта
- C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа

- Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} - 1 \right) * 100\%$$

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,83
 - Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,93
 - Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,89

- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, и все объекты-аналоги обеспечены парковкой, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** все объекты-аналоги, так же как и Объект оценки, имеют сопоставимый тип планировки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки Объекта оценки и объектов-аналогов. У Объекта оценки и у объектов-аналогов стандартная отделка в рабочем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м

- ▶ Удельный показатель справедливой стоимости арендной ставки для помещения свободного назначения в г. Люберцах составил 33 010 руб./кв. м/год с НДС
- ▶ Арендопригодная площадь объекта составляет 662,2 кв. м (100% от общей площади объекта по данным Заказчика). Итоговое значение ПВД для оцениваемого объекта представлено в таблице далее

Прогноз уровня загрузки

- ▶ 1-й прогнозный период (04.10.2023 г. – 31.12.2023 г.). Объект анализа имеет общую площадь 662,2 кв. м. Согласно данным участников рынка, время для поиска арендаторов может составить от 3 до 9 месяцев. К расчетам было принято значение в 3 мес. (90 дней). Положительность 1-го прогнозного периода 88 дней. Таким образом, Исполнитель исходит из предположения, что в течение 1-го прогнозного периода уровень недозагрузки составит 100%
- ▶ Уровень недозагрузки согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» стр. 36 настоящего Отчета). Согласно различным источникам уровень недозагрузки в Московском регионе составляет от 8,78% до 21,38%

- ▶ Для расчета принимается нижняя граница доверительного интервала, которая составляет 8,78%, т.к. Объект оценки обладает выгодным расположением для данного вида коммерческой недвижимости и удобной транспортной доступностью

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались

Прогноз расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2023, стр. 104, табл. 60), к операционным расходам относятся: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. В связи с этим, при расчете операционных расходов Исполнителем из состава операционных расходов были выделены коммунальные расходы
- ▶ В рамках данного анализа к расчету принимается средняя величина операционных и эксплуатационных расходов для торговых помещений класса С по г. Москве. Расчеты основаны на данных, полученных из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2023, стр. 104, табл. 60). Для выделения из состава операционных расходов коммунальных платежей были использованы данные исследований компании ABN-Group (Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, данные на 01.01.2023 г., стр. 58, табл. 13), согласно которым доля коммунальных расходов в составе операционных расходов составляет 27%
- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 4 213 руб./кв. м с НДС, общая сумма операционных расходов составила 4 (4 213 руб./кв. м * 662,2 кв. м)



Операционные расходы для торгово-офисных помещений класса С в Московской области

Показатель	Значение
Арендопригодная площадь, кв. м	662,2
Коммунальные платежи, руб./кв. м с НДС	1 558
Операционные расходы, руб./кв. м с НДС	5 772
Операционные расходы без учета коммунальных платежей, руб./кв. м с НДС	4 213
Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей), руб. с НДС	2 789 978

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{об} = R_{б.р.} + R_p + R_{н.л.} + R_{и.м.}$$

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
- R_p – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 18 мес., средняя доходность по ним составила 10,05%

► Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{экс.} / 12$$

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
- $T_{экс.}$ – период экспозиции объекта на рынке

► Сроки ликвидности принимается согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 59). В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на уровне 6 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,02%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,63%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	-				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		5	-	-	-	-
Взвешенный итог		5	-	-	-	-
Сумма	5					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	0,63					
Итоговая премия за риск	0,63%					

Источник: Анализ Исполнителя

► Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент произведен Далее

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
61893285-2271-4111-913b-e47f6bd775af

Страница 54 из 117



Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,70%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,05%
Премия за специфический риск	0,63%
Премия за низкую ликвидность	5,02%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	16,70%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

► Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Ставки капитализации

Класс объектов	Среднее	Доверительный	Доверительный
		мин.	макс.
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2022 г., стр. 77, таб. 40)	11,4%	10,60%	12,20%
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2022 г., стр. 71, таб. 35)	11,0%	9,60%	12,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2023 г.)	9,00%	8,00%	11,00%
Среднее	10,47%	9,40%	11,87%

Источники: Анализ Исполнителя

► Итоговое расчетное значение ставки капитализации составило 10,47%



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	04.10.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,3%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	21 859 000	5 270 115	22 798 937	23 710 894	24 659 330	25 645 703	26 671 531
Потери от недозагрузки, %		100,0%	8,78%	8,78%	8,78%	8,78%	8,78%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		-	20 797 190	21 629 078	22 494 241	23 394 010	24 329 771
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	2 789 978	672 652	2 909 947	3 026 345	3 147 399	3 273 295	3 404 227
Чистый операционный доход, руб., с НДС		(672 652)	17 887 243	18 602 733	19 346 842	20 120 715	20 925 544
Ставка дисконтирования, %		16,70%	16,70%	16,70%	16,70%	16,70%	16,70%
Ставка капитализации, %							10,47%
Период дисконтирования		0,12	0,74	1,74	2,74	3,74	4,24
Фактор текущей стоимости		0,9816	0,8919	0,7643	0,6549	0,5612	0,5195
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		(660 248)	15 953 206	14 217 545	12 670 719	11 292 183	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							53 473 406
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							199 925 576
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							103 866 264
Справедливая стоимость объекта недвижимости руб., с НДС							157 339 670
Справедливая стоимость объекта недвижимости руб., округленно, без НДС							131 120 000

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости реверсии терминальной стоимости

- Стоимость реверсии представляет собой стоимость объекта в постпрогнозный период и рассчитывается путем деления чистого денежного потока в постпрогнозный период на ставку капитализации
- Расчет стоимости реверсии проводился в соответствии с моделью Гордона по следующей формуле:

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде

- Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Подробный расчет справедливой стоимости Объекта недвижимости доходным подходом представлен в таблице ниже. На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит:

131 120 000 руб., округленно, без НДС



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	17
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	58
Приложения	59



Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	162 650 000	0,5	
Доходный	131 120 000	0,5	
Итого			146 885 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 04 октября 2023 г., составила:
146 885 000 (Сто сорок шесть миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч) руб. 00 копеек, без НДС
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	17
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	
1. Список используемой литературы	60
2. Полисы страхования ответственности	61
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СМАО	62
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	63
5. Фотографии объекта оценки	64
6. Копии предоставленных документов	66
7. Дополнительные материалы и расчеты	96
8. Информация из сети Интернет	106



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2023 г.
- ▶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и московская область), АВN-Group от 01.01.2023 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <https://www.avito.ru>



Полисы страхования ответственности

<p>ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>		 <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
<p>г. Москва</p> <p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		<p>29 ноября 2021 г.</p>
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>	
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	<p>СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"</p>	
		
<p>в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава</p>	<p>в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.</p>	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/010519
Исл. Кушнир О.В., +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

<p>ПОЛИС №0991R/776/40862/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>		 <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
<p>г. Москва</p> <p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		<p>12 декабря 2022 г.</p>
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461</p>	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>	
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>	
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>	
		
<p>Ситников Артем Дмитриевич</p>	<p>в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.</p>	

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00

8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af

Страница 61 из 117

Financial

Consulting

Group





Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 62 из 117



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Адресный указатель



Прилегающая территория



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации при

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
08.11.2021г.			
Кадастровый номер:	50:22:0010205:1095		
Номер кадастрового квартала:	50:22:0010205		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 124:039-10021/1		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский проспект д. 55, пом. 1		
Площадь, м2:	662,2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	торговое		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	18516171,52		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0010205:64		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 646,6 кв.м; наименованием: Помещение. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 66 из 117

Financial
Consulting
Group



Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
08.11.2021г.			
Кадастровый номер:		50:22:0010205:1095	
Получатель выписки:		ИСМАЙЛОВ ВЯЧЕСЛАВ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ, действующий(ая) на основании документа ** от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КСП КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ", 7723627413	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 67 из 117

Financial
Consulting
Group



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
08.11.2021г.			
Кадастровый номер:		50:22:0010205:1095	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Активо один" под управлением КСП Капитал УА ООО
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50/001-50/061/006/2015-995/3 18.01.2016 18:00:34
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		18.01.2016 18:00:35
	номер государственной регистрации:		50-50/001-50/061/006/2015-995/4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.01.2016 с 11.01.2016 до 31.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Активо один", № 39, выдан 21.07.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Помещение																	
вид объекта недвижимости																	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2																
	Всего разделов: 2																
	Всего листов выписки: 4																
08.11.2021г.																	
Кадастровый номер:	50:22:0010205:1095																
4.2	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>28.09.2005 00:00:00</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50-22/062/2005-484</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 15.08.2005 по 15.08.2015 с 15.08.2005 по 15.08.2015</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Дополнительное соглашение, № 6, выдан 20.03.2013, дата государственной регистрации: 23.04.2013, номер государственной регистрации: 50-50-61/031/2013-286 Договор аренды нежилого помещения, № 21/12, выдан 09.08.2005, дата государственной регистрации: 28.09.2005, номер государственной регистрации: 50-50-22/062/2005-484</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	28.09.2005 00:00:00	номер государственной регистрации:	50-50-22/062/2005-484	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.08.2005 по 15.08.2015 с 15.08.2005 по 15.08.2015	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение, № 6, выдан 20.03.2013, дата государственной регистрации: 23.04.2013, номер государственной регистрации: 50-50-61/031/2013-286 Договор аренды нежилого помещения, № 21/12, выдан 09.08.2005, дата государственной регистрации: 28.09.2005, номер государственной регистрации: 50-50-22/062/2005-484	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Аренда																
дата государственной регистрации:	28.09.2005 00:00:00																
номер государственной регистрации:	50-50-22/062/2005-484																
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.08.2005 по 15.08.2015 с 15.08.2005 по 15.08.2015																
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300																
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение, № 6, выдан 20.03.2013, дата государственной регистрации: 23.04.2013, номер государственной регистрации: 50-50-61/031/2013-286 Договор аренды нежилого помещения, № 21/12, выдан 09.08.2005, дата государственной регистрации: 28.09.2005, номер государственной регистрации: 50-50-22/062/2005-484																
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																
сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																
5	Заявленные в судебном порядке права требования:																
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:																
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:																
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:																
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:																

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



ДОГОВОР № 21/12
аренды нежилого помещения

г. Люберцы Московской области

«09» августа 2005г.

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585842 от 29.01.2004г, ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г.Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д.№ 11, корп. № 1, кв. № 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г.Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д.№ 11, корп. № 1, кв. № 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект»** (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Грицаенко Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатели обязуются передать, а Арендатор принять во временное возмездное пользование свободную от обязательств перед третьими лицами на условиях, определенных настоящим договором, встроенно-пристроенное кирпичное нежилое помещение к пятиэтажному жилому дому, находящееся по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.№ 55. (в дальнейшем именуемое Помещение).
- 1.2. Помещение, согласно документам Люберецкого филиала ГУП «МО БТИ», выданным 28.07.2005 г., расположено на первом этаже, имеет общую площадь **649,7 кв.м.** (шестьсот сорок девять целых и семь десятых квадратных метров) и состоит из: литеры «Б», помещение №1, № по плану с 1 по 30, условный № 50:22:00:0000:01:002, инвентарный № 10021.
- 1.3. Право собственности на Помещение принадлежит Арендодателям в равных долях, по ½ в праве собственности каждому, на основании: Договора купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1998г., зарегистрированного Люберецким филиалом МОРП 16.09.1998г., регистрационный № 50-01.22-7.1998-49.1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия АБ № 0080010 от 16.09.1998г. (запись регистрации в ЕГРП № 50-01.22-7.1998-49.2) и

- 1.4. Свидетельством о государственной регистрации права Серия АБ № 0080011 от 16.09.1998г. (запись регистрации в ЕГРП № 50-01.22-7.1998-49.3).
- 1.5. Стороны договорились, что Арендатор использует Помещение в целях розничной торговли продуктами питания, алкогольной продукцией и сопутствующими товарами.
- 1.6. Срок аренды устанавливается с 15.08.2005г. по 15.08.2015г.
- 1.6. Передача Помещения по Акту приема-передачи осуществляется 15.08.2005г.

2. Обязательства и права Сторон

2.1. Арендодатели обязуются:

- 2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи в состоянии пригодном для использования его по назначению, а именно: обеспечить арендуемое Помещение системами теплоснабжения и приточно-вытяжной вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения с одновременной электрической мощностью не менее 80 КВт, канализацией и двумя прямыми городскими телефонными линиями.
- 2.1.2. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением, не вмешиваться в его производственную и хозяйственную деятельность.
- 2.1.3. В максимально короткие сроки устранять (за счет собственных сил и средств) неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, в соответствии с границами ответственности, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора и до момента переоформления на Арендатора договоров с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями.
- 2.1.4. Предоставить документы необходимые для государственной регистрации прав Арендатора по настоящему договору в Люберецкий отдел Главного управления Федеральной регистрационной службы по Московской области в момент заключения настоящего Договора.
- 2.1.5. Самостоятельно и за свой счет производить государственную регистрацию Дополнительных соглашений к настоящему Договору, касающихся изменения площади Помещения вследствие произведенных перепланировок либо увеличения размера арендной платы, в учреждениях юстиции, в течении 45 календарных дней с даты их подписания, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых для регистрации соответствующего Дополнительного соглашения.
- 2.1.6. Заключать, своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения) до момента переоформления на Арендатора договоров с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями, и надлежащим образом оплачивать их услуги.
- 2.1.7. Выделить место для размещения Арендатором и субарендаторами наружных вывесок и рекламных щитов при условии получения Арендатором и субарендаторами соответствующих разрешений (согласований) на установку и размещение средств наружной рекламы и информации, а также не допускать отказа в согласовании паспорта рекламного места.
- 2.1.8. Представлять по запросу Арендатора необходимое для реализации предмета настоящего договора количество копий правоустанавливающих документов на Помещение.



- 2.1.9. Не позднее, чем за семь календарных дней до срока платежа, выставлять счет являющийся основанием для перечисления арендной платы Арендатором.
- 2.1.10. В течение семи календарных дней с момента перечисления арендной платы предоставлять Арендатору Акты выполненных работ.
- 2.1.11. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения, либо его элементов и коммуникационных сетей.
- 2.1.12. Предоставить Арендатору возможность пользоваться двумя телефонными линиями Люберецкого узла связи.
- 2.1.13. Предоставить Арендатору право самостоятельной сдачи в субаренду до 20 (двадцати) процентов арендованной площади.
- 2.1.14. До момента переоформления на Арендатора договоров с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями, обеспечить работоспособность системы теплоснабжения (опрессовка и ежегодная плановая сдача системы теплоснабжения организациям, отвечающим за её работоспособность).
- 2.1.15. Самостоятельно (за счет собственных сил и средств) участвовать в программах Правительства Московской области и органов местного самоуправления по облагораживанию и озеленению прилегающей территории.
- 2.1.16. Незамедлительно информировать Арендатора о любых, возникших после подписания настоящего Договора, притязаниях третьих лиц, связанных с арендуемым Помещением, как имущественного, так и неимущественного характера.
- 2.1.17. Нести все расходы, не связанные с текущей эксплуатацией помещения.
- 2.1.18. Предоставить место для размещения контейнеров, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов.
- 2.2. Арендатор обязуется:**
- 2.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные Договором сроки.
- 2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.
- 2.2.3. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора.
- 2.2.4. Содержать помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения.
- 2.2.5. Производить перепланировку арендуемого Помещения только с письменного согласования с Арендодателями и муниципальными органами, в соответствии с действующим в г. Люберцы Московской области порядком.
- 2.2.6. За счет собственных средств производить текущий ремонт Помещения.
- 2.2.7. Самостоятельно и за свой счет осуществлять вывоз твердых бытовых отходов.
- 2.2.8. Допускать в арендуемое Помещение специалистов аварийных служб для устранения аварий в системах обеспечения Помещения.
- 2.3. Арендодатели имеют право:**
- 2.3.1. Инспектировать в рабочее время Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще чем один раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.
- 2.3.2. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.
- 2.4. Арендатор имеет право:**

3

- 2.4.1. Пользоваться Помещением на условиях настоящего договора.
- 2.4.2. Преимущественного права аренды указанного в п.п. 1.1., 1.2. Помещения по истечении срока действия настоящего Договора при условии надлежащего выполнения его условий.
- 2.4.3. В любое время проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателями.
- 2.4.4. В случае необоснованного досрочного прекращения Договора аренды по требованию Арендодателей, Арендатор вправе требовать возмещения произведенных им расходов по капитальному ремонту, перепланировкам, текущему ремонту, протяжке электросетей и других коммуникаций к Помещению, а также возмещения других затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемых помещений. Арендодатели обязаны возместить Арендатору произведенные им расходы на указанные цели в полном объеме, в месячный срок, с момента получения от Арендатора соответствующего требования.

3. Платежи и расчеты по договору

- 3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату, состоящую из постоянной величины.
- 3.2. Ежемесячная постоянная арендная плата до момента переоформления на Арендатора договора электроснабжения составляет 16600 (шестнадцать тысяч шестьсот) долларов США. После переоформления на Арендатора договора электроснабжения, ежемесячная постоянная арендная плата будет составлять 15200 (пятнадцать тысяч двести) долларов США, при этом Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.3. В ежемесячную арендную плату, которую уплачивает Арендатор до момента переоформления на Арендатора договора электроснабжения, включаются коммунальные платежи за электроэнергию. В случае если Арендатор израсходовал в месяц электроэнергию более чем на сумму в 1400 (одна тысяча четыреста) долларов США, Арендодатели предоставляют, подтверждающие такой факт документы, и Арендатор компенсирует им соответствующую разницу в течении 10 дней с момента предоставления Арендатору счета.
- 3.4. Ежемесячная постоянная арендная плата в течение первых двух месяцев, с даты подписания акта приемки-сдачи помещения к настоящему договору аренды, устанавливается в размере 1000 (одна тысяча) долларов США в месяц, при этом Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.5. Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента заключения настоящего Договора уплатить денежную сумму в размере 16600 (шестнадцать тысяч шестьсот) долларов США в счет арендной платы за третий месяц срока аренды.
- 3.6. Все денежные расчеты по настоящему договору производятся в рублях, по курсу рубля к доллару, установленным ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.7. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
- 3.8. Днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

4



- 3.9. При отказе Арендодателями от использования упрощенной системы налогообложения размер арендной платы, установленный п.п. 3.2., 3.4. не меняется и включает в том числе НДС.
- 3.10. При увеличении арендуемой площади в связи с произведенной Арендатором перепланировкой, размер ежемесячной постоянной арендной платы не меняется.
- 3.11. Арендная плата может быть пересмотрена Сторонами в течение действия настоящего Договора, в случае изменения курса обеих валют по отношению друг к другу более чем на 10% в течение одной недели. Базовым курсом валют считается курс рубля к доллару США, установленный Центральным Банком России, на дату подписания настоящего Договора. В случае наступления указанных обстоятельств, заинтересованная Сторона письменно уведомляет другую Сторону. Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней, с даты получения письменного уведомления, согласовать новую ставку арендной платы.

4. Ответственность сторон

- 4.1. При не внесении Арендатором арендной платы, в установленные договором сроки, Арендодатели имеют право потребовать уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.
- 4.2. За нарушение сроков, предусмотренных п.1.6. настоящего договора добросовестная Сторона имеет право потребовать от недобросовестной Стороны уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы арендной платы за каждый день просрочки передачи Помещения.
- 4.3. При невыполнении Арендодателями условий п.2.1.5. Договора Арендатор имеет право приостановить платежи по настоящему Договору до даты государственной регистрации соответствующего Дополнительного соглашения.
- 4.4. Арендодатели возмещают Арендатору полный материальный ущерб, причиненный не исполнением (не надлежащим исполнением) обязательств, указанных в п.п.2.1.1., 2.1.6 настоящего договора (несвоевременная оплата счетов эксплуатирующих и снабжающих организаций, несвоевременное заключения (не заключение) договоров с эксплуатирующими организациями и другие виновные действия/бездействие Арендодателей), повлекшее за собой перебои в обеспечении Помещения теплом, водой, электроэнергией, и, как следствие, нарушение технологического (торгового) процесса Арендатора.
- 4.5. Арендодатели возмещают Арендатору полный материальный ущерб, причиненный не исполнением (не надлежащим исполнением) обязательств, указанных в п. 2.1.3.
- 4.6. Нарушения в обеспечении Помещения, указанные в пункте 4.4., 4.5. фиксируются в Акте и подписываются уполномоченным представителем Арендатора. Размер понесенного материального ущерба, фиксируется в Акте материального ущерба, подписывается уполномоченным представителем Арендатора и в течение пяти календарных дней направляется Арендодателям.
- 4.7. Арендодатели в течение десяти календарных дней с момента получения Акта материального ущерба обязаны возместить материальный ущерб, предусмотренный пунктами 4.4., 4.5. настоящего договора путем перечисления соответствующей суммы на расчетный счет Арендатора, либо направить Арендатору мотивированный отказ от возмещения материального ущерба, заявленного Арендатором.
- 4.8. В случае неисполнения Арендодателями обязательств указанных в п.4.6. настоящего договора, Арендатор вправе заявить требование о расторжении

5

- настоящего договора и/или выполнить эти обязательства за свой счет, уменьшив арендную плату на сумму понесенных расходов.
- 4.9. В случае неисполнения Арендодателями обязательств, указанных в п.2.1.10 настоящего Договора, Арендатор вправе приостановить уплату арендных платежей до исполнения Арендодателем своих обязательств.
- 4.10. В случае неисполнения Арендодателями обязательств, указанных в п. 7.3., 7.4., 7.5. настоящего Договора, Арендодатели оплачивают услуги соответствующих обеспечивающих эксплуатацию Помещения организаций в полной мере за свой счет, до момента переоформления на Арендатора договоров с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями.
- 4.11. В случае неисполнения Арендодателем обязательств, указанных в п. 7.6. настоящего Договора, ежемесячная постоянная арендная плата будет составлять 1000 (одна тысяча) долларов США в месяц, до момента оформления документов, необходимых для использования Помещения в целях, указанных в п.1.4. настоящего Договора.
- 4.12. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории РФ.

5. Срок действия договора

- 5.1. Настоящий Договор заключен на срок 10 (десять) лет, с 15.08.2005г. по 15.08.2015г.
- 5.2. В случае если за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора ни одна из Сторон письменно не заявит своих намерений о его расторжении, он считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.
- 5.3. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в случае использования Арендатором арендуемого Помещения не в соответствии с настоящим договором.
- 5.4. В случае досрочного прекращения настоящего договора Арендодатель обязуется возратить Арендатору излишне уплаченную арендную плату в 3-дневный срок с момента (дня) освобождения Арендатором арендуемой площади и передачи ее по Акту сдачи-приемки.
- 5.5. При досрочном расторжении настоящего договора, Сторона – инициатор расторжения, обязана уведомить другую Сторону не позднее чем за два месяца до даты предполагаемого расторжения Договора.

6. Форс-мажор

- 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство, не могла ни предвидеть, ни преодолеть разумными мерами (форс-мажор).
- 6.2. Обе Стороны должны немедленно известить письменно друг друга о начале и окончании обстоятельств форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.
- 6.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного (уполномоченного) государственного органа.

6



7. Прочие условия

- 7.1. Арендатор в арендуемом Помещении устанавливает необходимое торговое оборудование являющееся его собственностью.
 - 7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями сторон и скреплены печатями и вступают в силу с даты их государственной регистрации.
 - 7.3. Арендодатели обязуются до подписания Акта приема-передачи помещения, переоформить на Арендатора договора с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями (договоры, горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения), кроме электроснабжения.
 - 7.4. Арендодатели обязуются в течение 2 (двух) месяцев с момента заключения настоящего договора оформить телефонные номера на Арендатора.
 - 7.5. Арендодатели обязуются в течение 6 (шести) месяцев переоформить на Арендатора договор электроснабжения, и до такого переоформления надлежащим образом за свой счет оплачивать услуги по электроснабжению.
 - 7.6. Арендодатели обязуются в течение 2 (двух) месяцев с момента заявления соответствующего требования Арендатора оформить документы, необходимые для использования Помещения в целях, указанных в п.1.4. настоящего Договора.
 - 7.7. Арендатор не вправе передавать свои права и обязательства по настоящему договору третьим лицам без согласования с другой Стороной.
 - 7.8. В случае досрочного расторжения договора по причинам, не зависящим от Арендатора, Арендодатели, в месячный срок с момента получения от Арендатора соответствующего требования, возмещают Арендатору стоимость произведенной перепланировки и ремонта помещения, а также прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих нормальную эксплуатацию помещения, в соответствии с утвержденной Сторонами сметой.
- Неотъемлемой частью настоящего Договора является поэтажный план с указанием помещений, передаваемых Арендатору.
 - Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, в том числе в результате сдачи помещений в субаренду, являются его собственностью.
 - Реорганизация арендодателей (в том числе изменение статуса Арендодателей), а также перемена собственника арендованного имущества не являются основаниями для изменения или расторжения Договора. Сумма арендной платы в этом случае не меняется и включает все налоги, которые возникли при подобной реорганизации.
 - В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатели за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатели докажут, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный помещениям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатели будут обязаны возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы.
 - Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом Московской области, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7

- 7.9. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
- 7.10. В остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Настоящий договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:

Школьников Борис Ефимович
ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308
Р/с. 40802810238360104218 в Центральном
ОСБ 8641/01593 Сбербанка России г. Москва,
К/с. 30101810400000000225,
БИК 044525225
ПФР 087-513-30237
ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москвы.

Школьников Вера Васильевна
ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320
Р/с. 40802810238360104215 в Центральном
ОСБ 8641/01593 Сбербанка России г. Москва,
К/с. 30101810400000000225,
БИК 044525225
ПФР 087-513-30238
ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москвы.

Арендатор:

ООО «Агроаспект»
127562, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60

ИНН 7715277300, КПП 771501001
Р/с 40702810100001401060
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия»
г. Москва
к/с 301018102000000000700
БИК 044525700

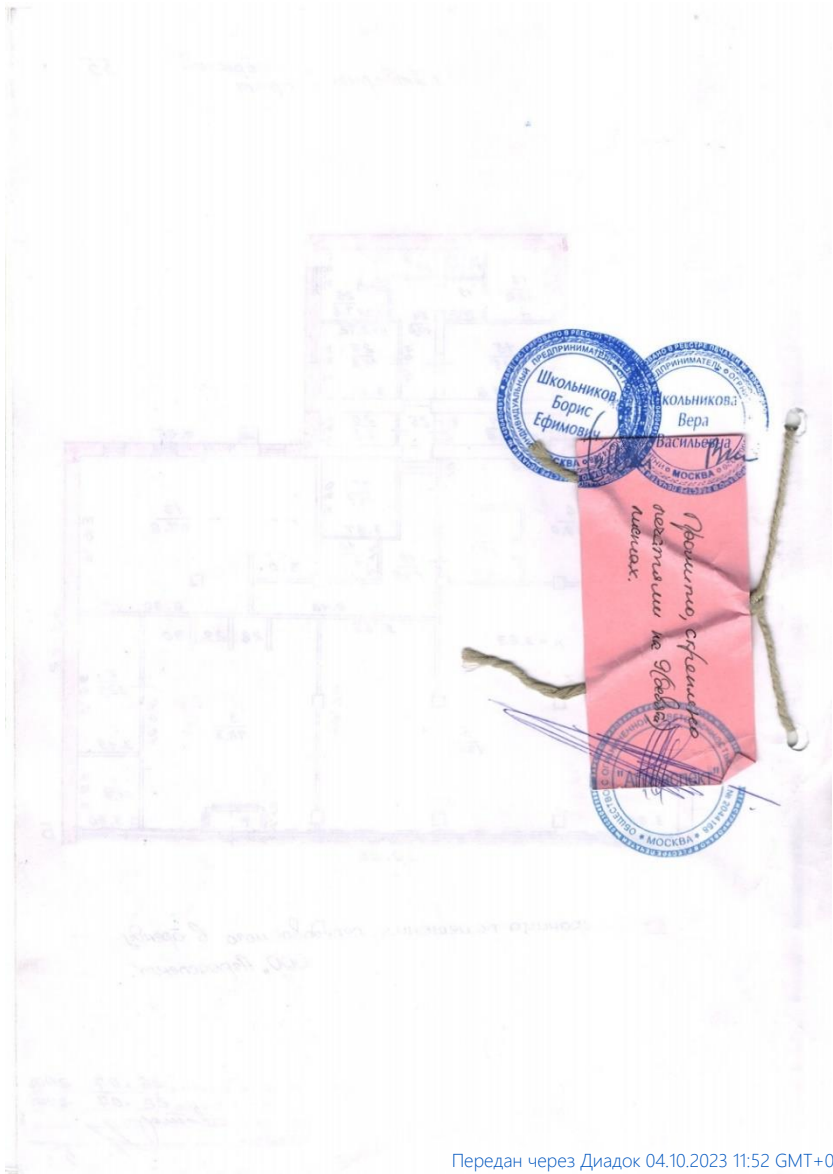
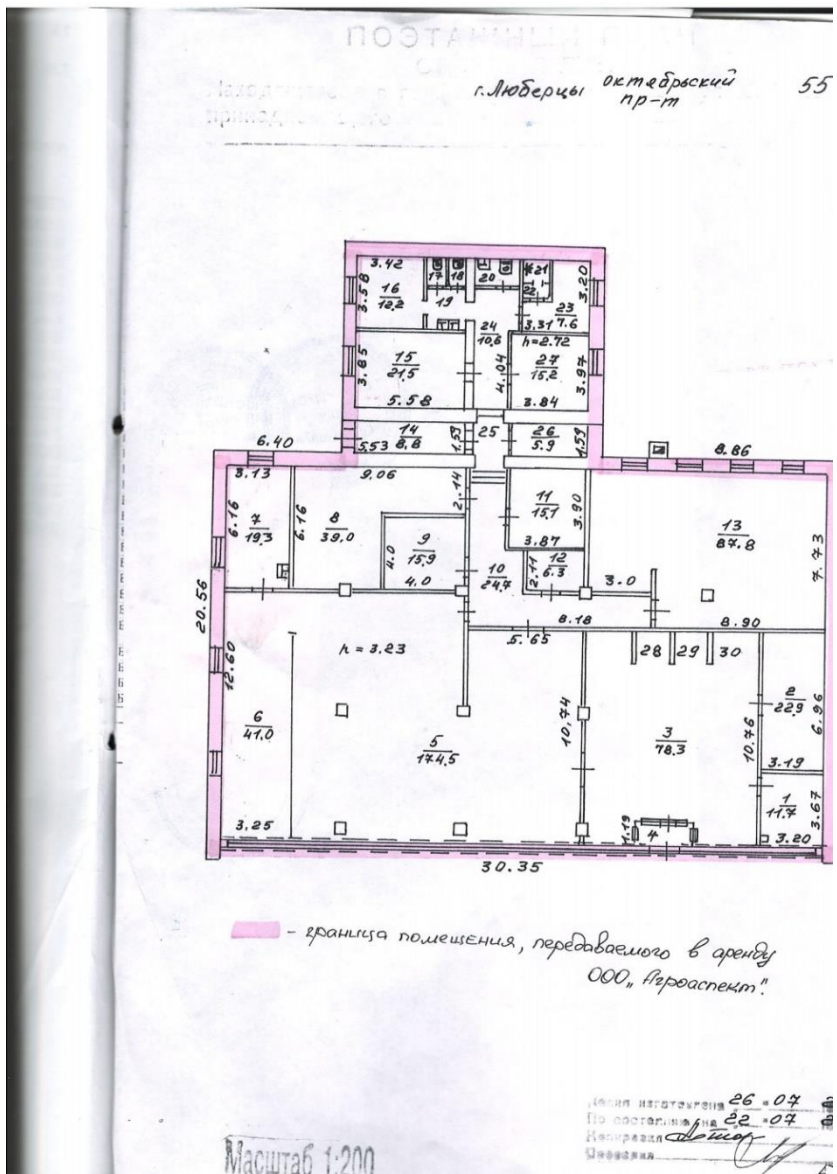
Школьников Б.Е.

Школьников В.В.

Генеральный директор

/Д.Ю. Гирцаенко/





Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 74 из 117



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005г.

г. Люберцы Московской области

«20» октября 2005 г.

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585842 от 29.01.2004г, ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г.Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д.№ 11, корп. № 1, кв. № 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г.Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д.№ 11, корп. № 1, кв. № 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект»** (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Грицаенко Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

1. Раздел 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005г. изложить в следующей редакции:

- 3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату, состоящую из постоянной и переменной величины.
- 3.2. С 15.11.2005 г. ежемесячная постоянная арендная плата составляет 15200 (пятнадцать тысяч двести) долларов США, при этом Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.3. С 15.11.2005 г. переменная часть арендной платы определяется Сторонами ежемесячно, исходя из стоимости совокупных расходов Арендодателя по содержанию Помещения за оплачиваемый период, а именно расходов по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения.
- 3.4. С 15.11.2005 г. переменная часть арендной платы уплачивается Арендатором ежемесячно, на основании выставленного счета Арендодателя, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента его получения. Неотъемлемым приложением к счету Арендодателя являются копии счетов обеспечивающих и снабжающих Помещение организаций, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по содержанию Помещения.
- 3.5. Все денежные расчеты по настоящему договору производятся в рублях, по курсу рубля к доллару, установленным ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
- 3.7. Днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.8. При отказе Арендодателями от использования упрощенной системы налогообложения размер арендной платы, установленный п.п. 3.2., 3.4. не меняется и включает в том числе НДС.

1

- 3.9. При увеличении арендуемой площади в связи с произведенной Арендатором перепланировкой, размер ежемесячной постоянной арендной платы не меняется.
- 3.10. Арендная плата может быть пересмотрена Сторонами не ранее чем, через 3 (Три) года с момента заключения настоящего договора, либо в течение действия настоящего Договора, в случае изменения курса обеих валют по отношению друг к другу более чем на 10% в течение одной недели. Базовым курсом валют считается курс рубля к доллару США, установленный Центральным Банком России, на дату подписания настоящего Договора. В случае наступления указанных обстоятельств, заинтересованная Сторона письменно уведомляет другую Сторону. Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней, с даты получения письменного уведомления, согласовать новую ставку арендной платы.

2. В связи с оформлением телефонных номеров и договора на электроснабжение на имя Арендодателя исключить п 7.4 и п7.5 Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005г.
3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
4. В остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Настоящий Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:

Школьников Борис Ефимович
ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308
Р/с. 40802810238360104218 в Центральном
ОСБ 8641/01593 Сбербанка России г. Москва,
К/с. 30101810400000000225,
БИК 044525225
ПФР 087-513-30237
ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москвы.

Школьников Вера Васильевна
ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320
Р/с. 40802810238360104215 в Центральном
ОСБ 8641/01593 Сбербанка России г. Москва,
К/с. 30101810400000000225,
БИК 044525225
ПФР 087-513-30238
ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москвы.

Арендатор:

ООО «Агроаспект»
127562, г.Москва, Алтуфьевское шоссе,
д.60

ИНН 7715277300, КПП 771501001
Р/с 40702810100001401060
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия»
г. Москва
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700



Школьников Б.Е.

Школьников В.В.



Генеральный директор

/Д.Ю. Грицаенко/

2

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 75 из 117

Financial
Consulting
Group



75

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	
Номер регистрационного округа	20
Приведена государственная регистрация	приведена
Дата регистрации	08.08.2008
Номер регистрации	00-00-0011111111-10
Регистратор	Ефимович
(подпись)	(Ф.И.О.)



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от 09 августа 2005 г.

г. Люберцы Московской области

17 июня 2008 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарыпина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

- 1. Раздел 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора изложить в следующей редакции:**
- «3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату, состоящую из постоянной и переменной величин:
- 3.1.1. С **15.11.2005 г. до 08 августа 2008 г.** ежемесячная постоянная арендная плата составляет 15200 (Пятнадцать тысяч двести) долларов США, при этом арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.1.2. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы определяется Сторонами ежемесячно, исходя из стоимости совокупных расходов Арендодателя по содержанию Помещения за оплачиваемый период, а именно расходов по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения.
- 3.1.3. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы уплачивается Арендатором ежемесячно, на основании выставленного счета Арендодателя, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента его получения. Неотъемлемым приложением к счету Арендодателя являются копии счетов обеспечивающих и снабжающих Помещение организаций, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по содержанию Помещения.
- 3.2. С **01 апреля 2008 года** Арендная плата за пользование Помещением не включает в себя переменную составляющую и именуется «ежемесячная арендная плата».
- 3.3. С **09 августа 2008 года** за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 14000 (Четырнадцать тысяч) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения.
- Ежемесячная арендная плата** за Помещение с 09 августа 2008 года составит 757983,33 (Семьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят три целых тридцать три сотых) рубля, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (Пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.4. С 01 апреля 2008 г. Арендатор оплачивает расходы по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения по Агентскому договору, заключённому Арендатором с Арендодателями «___» _____ 200 г. Кроме того, Арендатор обязуется в 10-ти (Десяти)-дневный срок с момента подписания настоящего Соглашения заключить договор с управляющей компанией на эксплуатацию помещения.
- 3.5. Все денежные расчеты по настоящему Договору по 08 августа 2008 года исключительно производятся в рублях РФ по курсу доллара США к рублю, установленному ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.



Копии предоставленных документов (12/30)

С 09 августа 2008 года все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в рублях РФ.

- 3.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
- 3.7. Днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.8. При увеличении арендуемой площади в связи с произведенной Арендатором перепланировкой, размер ежемесячной постоянной арендной платы не меняется.
- 3.9. Размер арендной платы подлежит изменению Арендодателями в одностороннем порядке, начиная с 09 августа 2009 г., не чаще одного раза в год, с учетом рыночной ситуации, сложившейся на рынке аренды нежилых помещений на момент пересмотра арендной платы и ростом инфляции.

О предстоящем увеличении арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее 30 (тридцати) календарных дней до даты изменения арендной платы.

Все изменения и дополнения, касающиеся ставки арендной платы оформляются Сторонами письменно в виде соответствующих Дополнительных соглашений к Договору, которые вступают в силу с даты их государственной регистрации.

- 3.10. В случае перехода Арендодателем на обычную систему налогообложения (о чем Арендатор должен быть письменно уведомлен в течение трех рабочих дней с момента получения Уведомления Арендодателями), ежемесячный размер арендной платы будет составлять сумму, указанную в п. 3.3 настоящего Договора, включая НДС.»
- 2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
- 3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 г. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
- 5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3 к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.

г. Люберцы Московской области 11 марта 2010 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серии 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мия, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьникова Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мия, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарыпина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

- Пункт 3.3. Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. изложить в следующей редакции:**
«3.3. С 01 апреля 2010 года за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 14700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения. Ежемесячная арендная плата за Помещение с 01 апреля 2010 года составит 795882,50 (Семьсот девяносто пять тысяч восемьсот восемьдесят два) рубля 50 копеек, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15(Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя».
 - Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
 - Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
 - Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:
Школьников Борис Ефимович
 ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308
 Р/с 40802810238360104218 в Центральном ОСБ
 8641/01593 Сбербанка России г. Москва, К/с
 30101810400000000225,
 БИК 044525225
 ПФР 087-513-30237
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

Школьникова Вера Васильевна
 ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320
 Р/с 40802810338360104603 в Центральном ОСБ
 8641/01593 Сбербанка России г. Москва, К/с
 30101810400000000225,
 БИК 044525225
 ПФР 087-513-30238
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

Арендатор:
ООО «Агроаспект»
 127562 г. Москва, Алтуфьевское шоссе,
 д. 60.
 ИНН 7715277300, КПП 771501001
 Р/с 40702810100001401060 в ЗАО
 «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва
 К/с 30101810200000000700
 БИК 044525225
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

Б. Е. Школьников
 В. В. Школьникова

Генеральный директор
 О.И. Шарыпин

Арендодатели:
Школьников Борис Ефимович
 ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308
 Р/с 40802810238360104218 в Лефортовском
 ОСБ 6901/01593 Сбербанка России г. Москва,
 К/с 30101810400000000225,
 БИК 044525225
 ИФР 087-513-30237
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

Школьникова Вера Васильевна
 ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320
 Р/с 40802810238360104215 в Лефортовском
 ОСБ 6901/01593 Сбербанка России г. Москва,
 К/с 30101810400000000225,
 БИК 044525225
 ИФР 087-513-30238
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

Арендатор:
ООО «Агроаспект»
 127562 г. Москва, Алтуфьевское шоссе,
 д. 60.
 ИНН 7715177300, КПП 771501001
 Р/с 4070281010000141060 в ЗАО «Райффайзенбанк
 Австрия» г. Москва
 К/с 30101810200000000700
 БИК 044525200

Генеральный директор
 О.И. Шарыпин

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
819a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 77 из 117



Управление по государственной регистрации
 situated in Moscow region
 Номер регистрации: 50
 Дата регистрации: 05 MAR 2010
 Номер регистрации: 50-50-01/05/2010-14/1
 Регистратор: ПОХАБОВА М. С.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4
 к Договору аренды нежилого помещения
 № 21/12 от «09» августа 2005 г.

г. Люберцы Московской области

11 марта 2011 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьникова Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроспект»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарыпина О.И., действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

1. Пункт 3.3. в разделе 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. изложить в следующей редакции:
 «3.3. С 01 апреля 2011 года за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 15435,00 (пятнадцать тысяч четыреста тридцать пять) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения. **Ежемесячная арендная плата** за Помещение с 01 апреля 2011 года составит 835676,62 (Восемьсот тридцать пять тысяч шестьсот семьдесят шесть) рублей 62 копейки, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15(Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
 2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
 3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
 4. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.
 5. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:
Школьников Борис Ефимович
 ИНН 7721262673,
 ОГРН 304770000014308
 Р/с 4080281023836104218 в Московском банке
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва
 К/с 30101810400000000225,
 БИК 044525225
 ИФР 087-513-30237
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы
Школьникова Вера Васильевна
 ИНН 772195001466,
 ОГРН 304770000014320
 Р/с 4080281023836104215 в Московском банке
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва
 К/с 30101810400000000225,
 БИК 044525225
 ИФР 087-513-30238
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

[Подписи]
 Б. Е. Школьников
 В. В. Школьникова

Арендатор:
ООО «Агроспект»
 127562 г. Москва, Алтуфьевское шоссе,
 д. 60,
 ИНН 7715177300,
 КПП 771501001
 Р/с 4070281010000141060
 в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия»
 г. Москва
 К/с 30101810200000000700
 БИК 044525700



О.И. Шарыпин

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
 8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
 Страница 78 из 117



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5
к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.**

г. Люберцы Московской области

«28» августа 2012 года



Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Осипов Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

- Пункт 3.3. в разделе 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. изложить в следующей редакции:**
- «3.3. С 01 сентября 2012 года за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 15898,05 (пятнадцать тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 05 копеек за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения.
- Ежемесячная арендная плата** за Помещение с 01 сентября 2012 года составит 860746,92 (Восемьсот шестьдесят тысяч семьсот сорок шесть) рублей 92 копейки, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
- Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:
Школьников Борис Ефимович
 ИНН 772126267673,
 ОГРН 304770000014308
 р/с 40802810003100000149
 в Московском филиале ОАО
 «ГУТА-БАНК»
 к/с 30101810600000000915
 БИК 044583915
 ИФР 087-513-30237

Арендатор:
ООО «Агроаспект»
 127562 г. Москва,
 Алтуфьевское шоссе, д. 60.
 ИНН 7715177300,
 КПП 774901001
 Р/с 4070281010000141060 в ЗАО
 «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва
 К/с 30101810200000000700
 БИК 044525700

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
 8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
 Страница 79 из 117



ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы
Школьникова Вера Васильевна
 ИНН 772195001466,
 ОГРН 304770000014320
 р/с 40802810403100000150
 в Московском филиале
 ОАО «ГУТА-БАНК»
 к/с 30101810600000000915
 БИК 044583915
 ИФР 087-513-30238
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы



Б. Е. Школьников



В. В. Школьникова

Генеральный директор



В.В. Осипов



Всего пронумеровано, прошито и скреплено печатью _____ листа



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 6
к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г.**

г. Люберцы Московской области

«20» марта 2013 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Сарапул, пол: мужской, гражданство РФ, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьникова Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: с. Сухорабовка Сергеевского района Северо-Казахстанской обл., пол: женский, гражданство РФ, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект»** (зарегистрировано Московской регистрационной палатой 15.05.2001 г. за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Осипов Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №6 (далее - Соглашение) к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

- Изложить пункты 1.1., 1.2. Договора в следующей редакции:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, Арендодатели обязуются передать, а Арендатор принять во временное возмездное пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество (далее - Помещение). Адрес Помещения: Московская область г. Люберцы, Октябрьский проспект, дом 55».

«1.2. Помещение, согласно Кадастровому паспорту, выданному Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра, по Московской области» «06» марта 2013 года, и Техническому паспорту, выданному Люберецким филиалом ГУП МО «МО БТИ» 23 июля 2007 года, копия которых является Приложением № 1 к настоящему Договору, состоит из помещения №1 общей площадью 646,6 (Шестьсот сорок шесть целых и шесть десятых) кв.м., № по плану: 1-28, расположенного на первом этаже, лит. Б».
- Изложить пункт 3.3. Договора в следующей редакции:

«3.3. Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 сентября 2012 года составляет 860746,92(Восемьсот шестьдесят тысяч семьсот сорок шесть) рублей 92 копейки, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения».
- Арендодатели настоящим подтверждают свое полное и безотзывное согласие на произведенные Арендатором на дату подписания настоящего Соглашения работы по перепланировке арендуемого Помещения (далее - Перепланировка). Арендодатели обязуются зарегистрировать изменения в ЕГРП по результатам Перепланировки и получить новые Свидетельства о государственной регистрации права, содержащие сведения о Помещении с учетом Перепланировки. Арендодатели подтверждают отсутствие претензий, связанных с выполнением Арендатором Перепланировки Помещения.
- Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
- Споры, вытекающие из настоящего Соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Все остальные пункты Договора остаются не измененными.
- Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора. Стороны установили, что в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ, условия п. 2 настоящего Соглашения подлежат применению к отношениям

- Сторон, возникшим с 01 сентября 2012 года, условия п. 3 настоящего Соглашения подлежат применению к отношениям Сторон, возникшим с даты заключения Договора.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора.
- Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Приложение №1 к Договору изложить в редакции Приложения №1 к Соглашению.
- Приложение №1 - копия документов технической инвентаризации.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:

Школьников Борис Ефимович
ИНН 772126267673,
ОГРН 30477000014308
р/с 40802810003100000149
в Московском филиале ОАО
«ГУТА-БАНК»
к/с 30101810600000000915
БИК 044583915
ИФР 087-513-30237
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

Школьникова Вера Васильевна
ИНН 772195001466,
ОГРН 30477000014320
р/с 40802810403100000150
в Московском филиале
ОАО «ГУТА-БАНК»
к/с 30101810600000000915
БИК 044583915
ИФР 087-513-30238
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

В. В. Школьникова

Арендатор:

ООО «Агроаспект»
127549, г. Москва,
Алтуфьевское шоссе, д. 60.
ИНН 7715277300,
КПП 774901001
Р/с 4070281010000141060 в ЗАО
«Райффайзенбанк Австрия» г. Москва
К/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Генеральный директор


В.В. Осипов

Приложение №1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 06 марта 2013 г.

Кадастровый номер 50:22:0010205:799
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 124-039-10021/1

1. Описание объекта недвижимого имущества
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 50:22:0010205:59
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 01
 1.3. Общая площадь помещения: 646.6 кв.м
 1.4

Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	Люберецкий
Муниципальное образование	Тип
	Наименование <u>Люберцы</u>
Населенный пункт	Тип
	Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип <u>пр-кт</u>
	Наименование <u>Остябрьский</u>
Номер дома	<u>55</u>
Номер корпуса	—
Номер строения	—
Литера	<u>Б</u>
Номер помещения (квартиры)	<u>1</u>
Иное описание местонахождения	—

1.5. Назначение помещения: нежилое
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане:
 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
 1.10. Примечание:
 1.11. Фамилия федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" Московской области

Начальник Люберецкого отдела
(полное наименование должности)

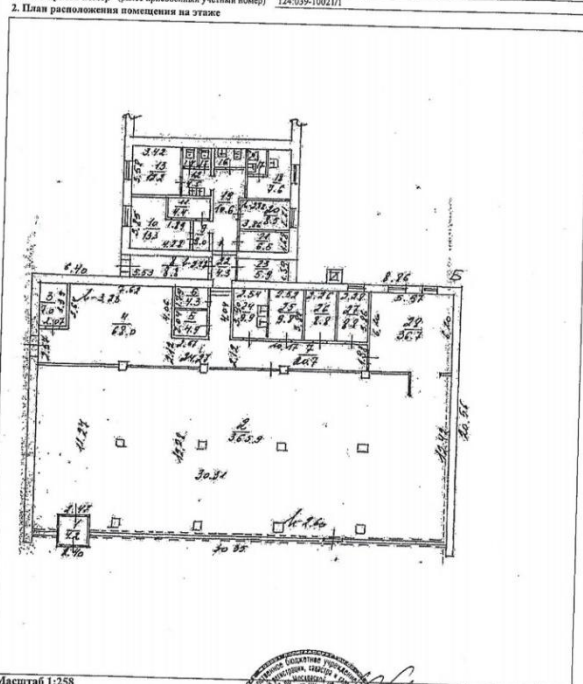
О. П. Багдарова
(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50:22:0010205:799
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 124-039-10021/1



Масштаб 1:258

Начальник Люберецкого отдела
(полное наименование должности)



О. П. Багдарова
(инициалы, фамилия)



Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Люберецкий филиал
наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.
Район Люберецкий р-н
Округ _____
Город (др. поселение) гор. Люберцы

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
здания или сооружения нежилого
(гражданского и производственного)
назначения

**Встроено - пристроенное кирпичное нежилое помещение к 5-ти
этажному жилому дому лит. Б**

наименование объекта недвижимости

№ 55 по улице (пер.) Октябрьский проспект

Инвентарный номер	124:039-10021
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 07 февраля 2006 г.
дата обследования объекта



3550488

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	Школьников Борис Ефимович (паспорт: серия 46 99 номер 166301 выдан Уставским ОМ Люберецкого УВДМО 02.04.1999)	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1998г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 16.09.1998г. №50-01.22-7.1998-49.3	1/2
2	Школьникова Вера Васильевна	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1998г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 16.09.1998г. №50-01.22-7.1998-49.2	1/2

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
по фактическому пользованию застроенная площадь	2779,0 771,1

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов					
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Б	основное строение	654,1	3,50	2289	бетонные блоки	кирпичные	асб/плиты	металл. совмещенная	бетонные, литочные	
Б	встроенная часть	115,8	3,02	350	бетонные блоки	кирпичные	асб/плиты	металл. совмещенная	бетонные, литочные	
	вент. канал	1,2							литочные	



IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1		3	
Б	основное строение	25	2755102,00
		Итого:	2755102,00

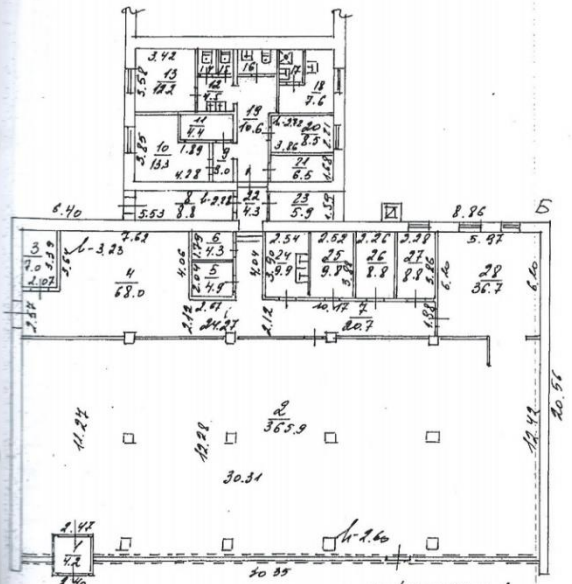
Полная балансовая стоимость
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)
 Действительная инвентаризационная стоимость 2755102,00 руб.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СТРОЕНИЯ ЛП

ЛЮБЕРЦЫ

№ владения Октябрьский ул. - 55



Управление архитектуры и градостроительства
 муниципального образования
 Люберецкий муниципальный район, М.О.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
 НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ
 УТВЕРЖДЕНА 19.07.2007
 469/07
 784/07

СОГЛАСОВАНО
 19.07.2007
 07.07.07

Масштаб 1:200



Экспликация
к поэтажному плану Ветрошно - пристроеное кирпичное нежилое помещение к 5-ти этажному жилому дому лит. Б,
расположенного в городе (другом поселении) гор. Люберцы
по улице (пер.) Октябрьский проспект дом № 55

Литера	Этаж	№ помещения	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно	
						основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	1	тамбур							
Б		2	торговый зал		4,2				4,2	3,23
Б		3	компрессорная		365,9		365,9			2,60
Б		4	коридор		7,0			7,0		3,23
Б		5	кабинет		68,0			68,0		
Б		6	комната охраны		4,9		4,9			
Б		7	коридор		4,3			4,3		
Б		8	коридор		20,7			20,7		
Б		9	коридор		8,8			8,8		2,28
Б		10	кабинет		3,0			3,0		2,72
Б		11	касса		13,3		13,3			
Б		12	коридор		4,4		4,4			
Б		13	комната приема пищи		4,5			4,5		
Б		14	туалет		12,2				12,2	
Б		15	туалет		1,3			1,3		
Б		16	санузлы		1,2			1,2		
Б		17	душевая		2,7			2,7		
Б		18	умывальник		2,8			2,8		
Б		19	коридор		7,6			7,6		
Б		20	раздевалка		10,6			10,6		
Б		21	раздевалка		8,3			8,3		
Б		22	коридор		6,5			6,5		
Б		23	эл. щитовая		4,3			4,3		2,28
Б		24	мочалка		3,9			3,9		
Б		25	подсобное помещение		9,9		9,9			3,23
Б		26	подсобное помещение		9,8		9,8			
Б		27	подсобное помещение		8,8		8,8			
Б		28	торговый зал		8,8		8,8			
Итого по помещению (торговое I)					36,7		36,7			2,60
ИТОГО:					646,6		462,5			184,1
Итого по этажу I					646,6		462,5			184,1
Итого по всем этажам					646,6		462,5			184,1

Помещения, не включенные в общую площадь здания:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого по помещению ()										
ИТОГО:										

Исполнил Фрозова В. А.
Финансист И. О.
Директор филиала

Проверил Соломатина М. В.
Финансист И. О.
Вандтке М. Ф.

19.02.2007
14.02.2007
10.02.2007
10.02.2007

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№№ листов	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Особые отметки


Паспорт составлен 20 июля 2007 г.

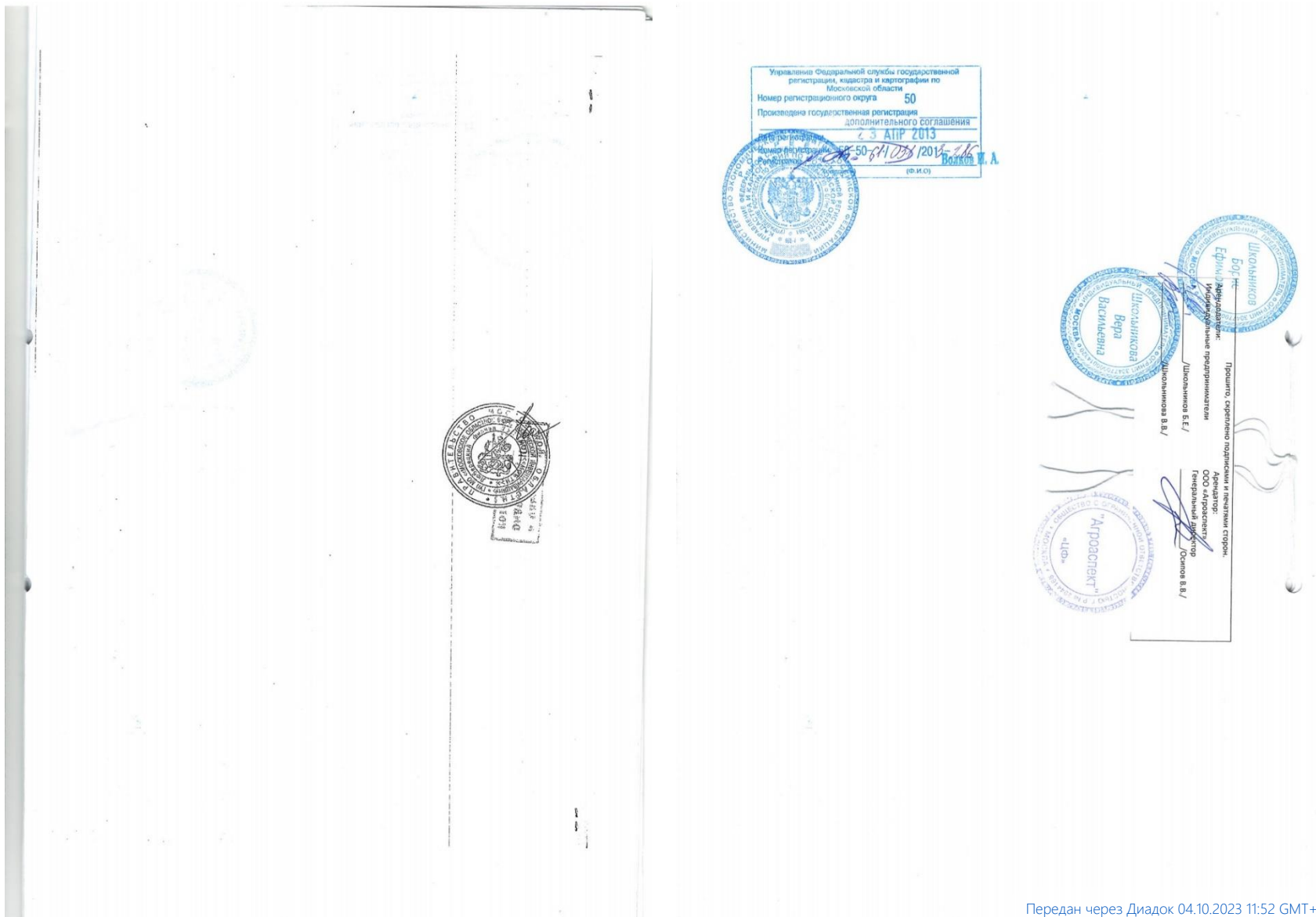
Исполнитель Вдовина Т.С.
Инженер, инженер, отчетливо

Проверил Соломатина М. В.
Инженер

Директор филиала Вандтке М. Ф.
Инженер

Дата выдачи "23" июля



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 7
к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г.

г. Люберцы Московской области

«20» августа 2013 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саранул, пол: мужской, гражданство РФ, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: с, Сухорабовка Сергеевского района Северо-Казахстанской обл., пол: женский, гражданство РФ, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые **«Арендодатели»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроспект» (зарегистрировано Московской регистрационной палатой 15.05.2001 г. за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, адрес местонахождения: 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60), именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Осипов Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №7 (далее - Соглашение) к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2014 года составляет 903 784,26 (Девятьсот три тысячи семьсот восемьдесят четыре) рубля 26 копеек, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцать) числа текущего месяца аренды в равных долях на расчетные счета каждого из Арендодателей».

2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
3. Споры, вытекающие из настоящего Соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
4. Все остальные пункты Договора остаются неизменными.
5. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора.
6. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
7. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:

Школьников Борис Ефимович	Школьников Вера Васильевна
ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308 р/с 40802810200010003135 в ООО «Унифондбанк» г. Москва, кор/сч 30101810700000000488 БИК 044583488 ИФР 087-513-30237 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы	ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320 р/с 40802810900010003134 в ООО «Унифондбанк» г. Москва, кор/сч 30101810700000000488 БИК 044583488 ИФР 087-513-30238 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

Арендатор:

ООО «Агроспект»
127549, г. Москва,
Алтуфьевское шоссе, д. 60.
ИНН 7715277300,
КПП 774901001
Р/с 4070281010000141060
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва
К/с 30101810200000000700
БИК 044525700
Генеральный директор



**Дополнительное соглашение №8
к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г.**

город Москва

«27» октября 2014 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Сарapul, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: село Сухорабовка Сергеевского района Северо-Казхастанской области, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект»** (ОГРН 1027700302530, ИНН/КПП 7715277300/774901001, Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г. выдано Московской регистрационной палатой, адрес местонахождения: 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемое далее «Арендатор», в лице Сереежина Максима Александровича, действующего на основании Доверенности от 15.04.2014 года, зарегистрированной в реестре за № 1-984, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 8 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды № 21/12 от 09 августа 2005 года (запись регистрации №50-50-22/062/2005-484, дата регистрации 28.09.2005 года) (далее – «Договор»), заключенному в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: **Московская область, г.Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, (далее – «Помещение»),** о нижеследующем:

- Внести изменения в п. 1.5. Договора, изложив его в следующей редакции:
«1.5. Срок аренды Помещения устанавливается до 15.08.2022 года (включительно)».
- Дополнить Статью 2 Договора пунктом 2.4.5. в следующей редакции:
«2.4.5. Арендатор вправе без дополнительного письменного согласия Арендодателя в любой момент в период действия настоящего договора передать свои права и обязанности по настоящему договору Обществу с ограниченной ответственностью «Агроторг» (ОГРН 1027809237796) путем заключения договора перенайма. Настоящим Арендодатель выражает свое полное и безотзывное согласие на передачу Арендатором его прав и обязанностей по настоящему договору Обществу с ограниченной ответственностью «Агроторг» в порядке, установленном настоящим пунктом. Арендатор обязуется в течение 30 (Тридцать) календарных дней после госрегистрации договора перенайма передать Арендодателю соответствующую копию договора».
- Стороны договорились об установлении следующего размера Ежемесячной арендной платы за пользование Помещением:
Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2015 г. устанавливается в размере **42 029** (Сорок две тысячи двадцать девять) долларов США в месяц, без НДС, по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.
Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2016 г. устанавливается в размере **43 289,87** (Сорок три тысячи двести восемьдесят девять) долларов США 87 центов в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.
Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2017 г. устанавливается в размере **44 588,57** (Сорок четыре тысячи пятьсот восемьдесят восемь) долларов США 57 центов в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.
Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2018 г. устанавливается в размере **45 926,23** (Сорок пять тысяч девятьсот двадцать шесть) долларов США 23 цента в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.
Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2019 г. устанавливается в размере **47 304,02** (Сорок семь тысяч триста четыре) доллара США 02 цента в месяц, без НДС, по курсу ЦБ РФ

на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2020 г. устанавливается в размере **48 723,14** (Сорок восемь тысяч семьсот двадцать три) доллара США 14 центов в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2021 г. устанавливается в размере **50 184,83** (Пятьдесят тысяч сто восемьдесят четыре) доллара США 83 цента в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2022 г. устанавливается в размере **51 690,37** (Пятьдесят одна тысяча шестьсот девяносто) долларов США 37 центов в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

Иное изменение размера ежемесячной арендной платы за пользование Помещением в течение срока аренды по Договору возможно по соглашению Сторон. Арендная плата уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды в равных долях на расчетные счета каждого из Арендодателей.

4. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, Арендатор перечисляет на расчетный счет каждого из Арендодателей в равных долях сумму Обеспечительного платежа в общем размере **42 029** (Сорок две тысячи двадцать девять) **долларов США** (далее – Обеспечительный платеж), без НДС, по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

Обеспечительный платеж удерживается Арендодателем без выплаты процентов Арендатору в качестве обеспечения выполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору. Обеспечительный платеж либо зачитывается за последний месяц, либо возвращается Арендатору, по курсу на день его оплаты.

5. Внести изменения в пункт 5.3. и пункт 5.5. изложив их в следующей редакции:

«5.3. Арендодатель вправе в одностороннем судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, в случаях, когда Арендатором:

5.3.1. Пользуется арендуемым Помещением с существенными нарушениями условий Договора либо с неоднократными нарушениями.

5.3.2. Существенно ухудшает нежилое помещение

5.3.3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, с письменным предупреждением Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения в случаях, когда Арендатором:

5.3.3.1. Два раза подряд не вносит арендную плату, установленную условиями настоящего договора;

5.3.3.2. Нарушения Арендатором целевого назначения Помещения».

«5.5. В случаях расторжения настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя, предусмотренных п.5.3. Договора, последний предварительно направляет Арендатору претензию с указанием требований, подлежащих исполнению Арендатором в разумный срок.»

6. Подписанием настоящего Дополнительного соглашения Арендодатель выражает свое согласие на проведение Арендатором своими силами и за свой счет в Помещении реконструкции (далее – **Реконструкция**) на следующих условиях:

6.1.1. В срок до «01» декабря 2014 года осуществить Реконструкцию Помещения:

6.1.2. Не позднее 8 (Восьми) месяцев с даты подписания Сторонами Акта завершения Реконструкции, Арендатор обязуется своими силами и за свой счет провести обмеры Помещения, получить кадастровый паспорт Помещения, не содержащий «красных линий» и сведений о наличии несогласованной в установленном законом порядке перепланировки. При этом Арендодатель, как собственник Помещения, обязуется представить необходимые для согласования Реконструкции правоподтверждающие документы и необходимые доверенности на внесение изменений в сведения Государственного кадастра недвижимости.

6.1.3. Последующее внесение изменений в сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о Помещении осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, не позднее 2 (Двух) месяцев с даты исполнения Арендатором своих обязательств, предусмотренных п.6.1.2 настоящего Дополнительного соглашения.

7. Изложить пункт 7.7. Договора в следующей редакции:

«7.7. Арендатор не вправе передавать свои права и обязательства по настоящему договору третьим лицам без согласования с другой Стороной, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим договором».

8. Исключить пункт 3.9. Договора.

9. Арендатор самостоятельно, своими силами и за свой счет, регистрирует настоящее Дополнительное соглашение в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Дополнительным соглашением, регламентируются положениями Договора.

11. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Стороны	Арендодатель 1:	Арендодатель 2:	Арендатор:
Местонахождение	109431, г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. 1, кв. 59.	109431, г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. 1, кв. 58.	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60
Адреса для направления корреспонденции	109431, г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. 1, кв. 59.	109431, г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. 1, кв. 58.	142784, г. Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево, Бизнес Парк «Румянцево», стр. 4, а/я 1661
ИНН/КПП	772126267673	772195001466	7715277300/ 774901001
ОГРН	304770000014308	304770000014320	
Расчетный счет	40802810200010003135	40802810900010003134	40702810100001401060
Наименование банка	ООО «Унифонбанк» г. Москва	ООО «Унифонбанк» г. Москва	ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва
БИК банка	044583488	044583488	044525700
Корреспондентский счет	30101810700000000488	30101810700000000488	30101810200000000700

от Арендодателя 1:
Индивидуальный предприниматель
Борис Ефимович Школьников
/ Б.Е. Школьников /

от Арендодателя 2:
Индивидуальный предприниматель
Вера Васильевна Школьникова
/ В.В. Школьникова /

от Арендатора:
Представитель по Доверенности
ООО «Агроаспект»

/ М.А. Сержкин /

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Номер регистрационного округа: 50
 Прошедшая государственная регистрация: 04.10.2023
 Дата регистрации: 04.10.2023
 Номер регистрации: 50-50-2023/001-2023-001
 Регистратор: [подпись]



Продумываю, прощупываю и держу на чаше весов



Дополнительное соглашение № 9

к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 года

г. Москва

18 апреля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытый рептим паевым инвестиционным фондом «Активно один», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,

в связи с переходом к Арендодателю 18 января 2016 года права общей долевой собственности на Помещение (общая площадь 646,6 кв.м., номер на поэтажном плане: 1-28, расположенное на первом этаже, Лит.Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский проспект, дом 55, кадастровый (или условный) номер: 50:22:0010205:1095, являющееся предметом Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 года, дата регистрации 18 января 2016 года за № 50-50/001-50/061/006/2015-995/3 (далее – «Договор») заключили настоящее Дополнительное соглашение №9 к Договору (далее – «Дополнительное соглашение») о нижеследующем:

1. Пreamбулу Договора изложить в следующей редакции:

«Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытый рептим паевым инвестиционным фондом «Активно один» (ОГРН 1077759966756, ИНН/КПП 7723627413/770401001, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16, в лице Генерального директора Коротковой Ю.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», с другой стороны,

2. Изложить п. 1.2 Договора в следующей редакции:

«1.2. Помещение, согласно Кадастровому паспорту, выданному филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра по Московской области» от 21.09.2015, и Техническому паспорту, выданному Люберецким филиалом ГУП МО «МО БТИ» 23.07.2007, которые являются Приложением № 1 к Договору, состоит из помещения № 1 общей площадью 646,6 (шестьсот сорок шесть целых и шесть десятых) кв.м., № по плану 1-28, расположенного на первом этаже, лит. «Б», кадастровый № 50:22:0010205:1095.»

3. Изложить п.1.3. Договора в следующей редакции:

«1.3. Право собственности на Помещение принадлежит Арендодателю на основании Договора купли-продажи нежилого имущества № б/н от 17.12.2015 г. и регистрации перехода права собственности на Помещение Арендодателю Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18 января 2016 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ № 937933 от 19.01.2016 г., запись регистрации в ЕГРП № 50-50/001-50/061/006/2015-995/3 от 18.01.2016 г.»

4. Стороны согласовали следующие изменения арендной платы в течение срока действия настоящего Договора:

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 18 января 2016 года по 30 апреля 2016 года устанавливается в размере 1 948 044,15 (Один миллион девятьсот сорок восемь тысяч сорок четыре) рубля 15 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 350 647,95 (Триста пятьдесят тысяч шестьсот сорок семь) рублей 95 копеек.

Арендодатель

Арендатор

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 мая 2016 года по 31 декабря 2016 года устанавливается в размере 1 918 044,15 (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч сорок четыре) рубля 15 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 345 247,95 (Триста сорок пять тысяч двести сорок семь) рублей 95 копеек.

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2017 года устанавливается в размере 2 006 485,65 (Два миллиона шесть тысяч четыреста восемьдесят пять) рублей 65 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 361 167,42 (Триста шестьдесят одна тысяча сто шестьдесят семь) рублей 42 копейки.

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2018 года устанавливается в размере 2 066 680,35 (Два миллиона шестьдесят шесть тысяч шестьсот восемьдесят) рублей 35 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 372 002,46 (Триста семьдесят две тысячи два) рубля 46 копеек.

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2019 года устанавливается в размере 2 128 680,90 (Два миллиона сто двадцать восемь тысяч шестьсот восемьдесят) рублей 90 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 383 162,56 (Триста восемьдесят три тысячи сто шестьдесят два) рубля 56 копеек.

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2020 года устанавливается в размере 2 192 541,30 (Два миллиона сто девяносто две тысячи пятьсот сорок один) рубль 30 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 394 657,43 (Триста девяносто четыре тысячи шестьсот пятьдесят семь) рублей 43 копейки.

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2021 года устанавливается в размере 2 258 317,35 (Два миллиона двести пятьдесят восемь тысяч триста семнадцать) рублей 35 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 406 497,12 (Четыреста шесть тысяч четыреста девяносто семь) рублей 12 копеек.

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2022 года устанавливается в размере 2 326 066,65 (Два миллиона триста двадцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 65 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 418 692 (Четыреста восемнадцать тысяч шестьсот девяносто два) рубль.

5. Стороны согласовали, что начиная с 18 января 2016 года Арендодатель обязуется самостоятельно оплачивать коммунальные расходы Арендатора по электроэнергии, а Арендатор обязуется компенсировать указанные расходы Арендодателя в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Арендодателем Арендатору следующих документов:

- счета, счет-фактуры (в случае применения Арендодателем общей системы налогообложения) с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) с расшифровкой по видам услуг от ресурсоснабжающих организаций, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей. В случае аренды части здания Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов.

В целях компенсации расходов Арендодателя, связанных с оплатой расходов Арендатора по электроэнергии, Арендодатель направляет сканированные версии предусмотренных в настоящем пункте документов Арендатору в течение 3 (трех) рабочих дней с даты произведения оплаты по электронной почте.

6. Настоящим Стороны согласовали, что суммы НДС, подлежащие уплате Арендодателю ежемесячно в соответствии с п.4 настоящего Дополнительного соглашения и начисленные за период с 18 января 2016 года по 30 апреля 2016 года включительно, подлежат уплате Арендодателю в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения. Во избежание сомнений, общий размер указанной в настоящем пункте суммы НДС равен 1 210 300,99 (Один миллион двести десять тысяч триста) рублей 99 копеек.

7. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

8. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты подписания и распространяет свое действие на отношения сторон, начиная с 18 января 2016 года и до окончания срока действия Договора.

9. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из Сторон, и один экземпляр для регистрирующего органа.

10. Приложение №1 к Договору (Кадастровый паспорт Помещения) изложить в редакции

Арендодатель

Арендатор

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00

8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af

Страница 90 из 117

Financial

Consulting

Group

Приложения №1 к настоящему Дополнительному соглашению.
 11. К настоящему Дополнительному соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- Приложение №1 – Кадастровый паспорт Помещения;

Адреса и реквизиты Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активно один»	ООО «Агроаспект»
Юридический и фактический адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16 ИНН/КПП 7723627413/770401001 ОГРН 1077759966756	Юридический адрес: 127549 г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60 Почтовый адрес: 142784, г. Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево, Бизнес Парк «Румянцево», стр. 4, а/я 1661 ИНН/КПП 7715277300/774901001 ОГРН 1027700302530
Банковские (платежные) реквизиты: р/с 40701810400000000772 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525555	Банковские (платежные) реквизиты: р/с 40702810100001401060 в ПАО «Райффайзенбанк Австрия», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700
Генеральный директор  Ю.А. Короткова	Генеральный директор  /В.В.Осипов/

дополнительное соглашение к договору аренды от 08.04.2019

Арендодатель  
 Арендатор  

Филия федерального государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения
(выдается в государственном кадастре недвижимости) КЛ.1

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

№21* сентября 2015 г. № МО-15/3В-1868609	
Кадастровый номер:	50-22-0010205-1095
Номер кадастрового квартала:	50-22-0010205
Предшлющие номера:	124-039-1602/1
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	29.06.2012

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50-22-0010205-64
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	646,6
4	Адрес (описание местоположения):	Московская область, р-н Люберецкий, г. Люберецы, пр-кт Октябрьский, д.55, пом. 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	---
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	---
8	Кадастровая стоимость (руб.):	35066637,51
9	Сведения о правах: Общая долевая собственность, № 50-01.22-7.1998-49.3 от 16.09.1998, Шешляников Борис Ефимович, Размер доли: 1/2; Общая долевая собственность, № 50-01.22-7.1998-49.2 от 16.09.1998, Шешляникова Вера Васильевна, Размер доли: 1/2	
10	Особые отметки:	---
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	---
12	Сведения о кадастровых инженерах:	---
13	Дополнительные сведения:	---
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	---
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	---
13.3	Кадастровые номера объектов, находящихся между с кадастрового учета	---
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания или помещения): Сведения об объекте недвижимости имеют статус общее имущество	

Заместитель начальника Люберецкого отдела		И. Б. Хощиба
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(печать, фамилия)</small>

Арендодатель  
 Арендатор  

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00

8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
 Страница 91 из 117





№ Д. № 312 от 22.11.2016

Дополнительное соглашение № 10
к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 года

г. Москва

«09» октября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым репным паевым инвестиционным фондом «Активо один», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторонами»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №10 (далее по тексту - «Соглашение») к Договору аренды нежилого помещения №21/12 от 09.08.2005 г. (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

1. Настоящим Соглашением Стороны договорились изложить следующие пункты Договора в новой редакции следующего содержания:

- «3.1. С 18 января 2016 года Арендная плата, которую Арендатор ежемесячно уплачивает за пользование Помещением, включает в себя постоянную и переменную Арендную плату»;
- «3.2. Постоянная Арендная плата именуется «ежемесячная арендная плата».

Переменная Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю коммунальных расходов, а именно расходов за электроэнергию, в соответствии с пунктом 3.9. Договора.»

2. Стороны договорились дополнить текст Договора пунктом 3.9 в редакции пункта 5 Дополнительного соглашения № 9 от 22.04.2016г.:

«3.9. Стороны согласовали, что начиная с 18 января 2016 года Арендодатель обязуется самостоятельно оплачивать коммунальные расходы Арендатора по электроэнергии, а Арендатор обязуется компенсировать указанные расходы Арендодателя в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Арендодателем Арендатору следующих документов: - счета, акт выполненных работ (оказанных услуг)счет-фактуры (в случае применения Арендодателем общей системы налогообложения) с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) с расшифровкой по видам услуг от ресурсоснабжающих организаций, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей. В случае аренды части здания Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов.

В целях компенсации расходов Арендодателя, связанных с оплатой расходов Арендатора по электроэнергии, Арендодатель направляет сканированные версии предусмотренных в настоящем пункте документов Арендатору в течение 3 (трех) рабочих дней с даты произведения оплаты по электронной почте.

3. Положения Договора, противоречащие настоящему Соглашению, применению не подлежат.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, начиная с 18 января 2016 года.

1

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af

Страница 92 из 117

Financial

Consulting
Group



5. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются нормами действующего законодательства РФ, положениями Договора и надлежащим образом оформленных дополнительных соглашений к нему.
6. Все действия, связанные с государственной регистрацией Соглашения, осуществляются силами и за счет Арендодателя.
7. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендатора, один – для Арендодателя и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Местонахождение, банковские реквизиты и подписи Сторон

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активно один»	ООО «Агроаспект»
Адрес регистрации:	119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16	127549 г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60
Адрес для корреспонденции:	119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16	142784, г. Москва, Киевское шоссе, 2 км, Офисный парк Сопись, д. 6, стр. 1, а/я 1661
ОГРН / ОГРНИП	1077759966756	1027700302530
ИНН / КПП:	7723627413/770401001	7715277300/774901001
Расчетный счет:	40701810400000000772	40702810100001401060
Наименование банка:	ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва	ПАО «Райффайзенбанк Австрия», г. Москва
Корр. счет:	30101810400000000555	30101810200000000700
БИК	044525555	044525700

Генеральный директор



/ Ю.А. Короткова /

Генеральный директор



/ В.В.Осипов /



2

ВХ N 140 от 09.08.2005

Дополнительное соглашение № 11
к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 года

Московская область, г. Люберцы

01.08.2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным инвестиционным фондом «Активно один», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Короткова Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, с другой стороны, далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №11 (далее по тексту - «Соглашение») к Договору аренды нежилого помещения №21/12 от 09.08.2005 г. (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

1. В связи с изменением адреса здания, в котором расположено Помещение изменить п.1.1. Договора, изложив его в следующей редакции: «1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество (далее – «Помещение»), расположенное по адресу: Октябрьская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, пом. 1».
2. Изменить п. 1.2. Договора, изложив его в следующей редакции: «1.2. Помещение общей площадью 662,2 (Шестьсот шестьдесят две целых и две десятых) метра квадратных, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, согласно Техническому паспорту, выданному Котельническим отделом Люберецкого филиала ГУП МО «МОБТИ» «07» декабря 2017 года, который является Приложением № 1 к Договору».
3. Положения Договора, противоречащие настоящему Соглашению, применительно не подлежат.
4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты такой регистрации. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания. Изменение площади Помещения не влечет за собой увеличения арендной платы.
5. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные Соглашением, регламентируются условиями Договора.
6. Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одну экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
7. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора, при условии предоставления необходимых для такой регистрации документов со стороны Арендодателя.
8. К настоящему соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
Приложение № 1 – Копия технического паспорта.

от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Ю.А. Короткова /

от Арендатора:
по доверенности



/ В.В. Осипов /

1



Приложение № 1 к дополнительному соглашению № 11 к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 года

Копия технического паспорта

Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации"

Добровольный филиал ГУП МО "МОБТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Table with technical specifications: Subject (Moscow Region), Municipality (Nizhnelodynskoye), Settlement (Nizhnelodynskoye), Address (124-039-10021/1), Inventory number (124-039-10021/1), Cadastral number (50:22:0010205:1093).

Технический паспорт составлен по состоянию на 25 мая 2017 г.

Table with 3 columns: 1. Name of the object, 2. Date of completion, 3. Date of issue.

Table II: Description of the object by floors. Columns: Floor, Area, Volume, etc. Rows include: 1st floor, 2nd floor, 3rd floor, 4th floor, 5th floor, 6th floor, 7th floor, 8th floor, 9th floor, 10th floor, 11th floor, 12th floor, 13th floor, 14th floor, 15th floor, 16th floor, 17th floor, 18th floor, 19th floor, 20th floor.



Копии предоставленных документов (30/30)

Год постройки здания 1973 Этageность здания 1 Физический адрес здания 25/4

№	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, а/в система, отделка и прочее)
1	Стеновая конструкция: бл. б/н, шпоз 250	стеновая конструкция
2	Внутреннее помещение	акриловый, керамический, керамогранитный плиточный пол с подложкой, межкомнатные двери, пластиковые, межкомнатные перегородки

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особая отметка)

Прислужено Постановлением администрации в адресной адресе посылку поквартиру №0492-П.А от 10.11.2017 года.

Паспорт составлен 07 декабря 2017 г.

Испынал: *[Подпись]* Румянский С. С.
Инженер, тех. отдел

Проверил: *[Подпись]* Лес Л. В.
Инженер, тех. отдел

Начальник Кадастрового отдела Люберецкого филиала ГУП МО "МОСТТ" *[Подпись]* Л. В. Лес
Инженер, тех. отдел

Дата выдачи " " г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Проведена государственная регистрация
 Дополнительного соглашения

Дата регистрации: 07.12.2017
 № документа: 50/2-001/2017/001/2017-1
 Государственный регистратор прав: *[Подпись]*



[Подпись]
 Специалист по регистрации

от Арендодателя:
 Генеральный директор
[Подпись]
 Ю.А. Короткова/

от Арендатора:
 по доверенности
[Подпись]
 В.В. Осипов/



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 12.07.2023 г.)



Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,89	0,80	0,84	0,81	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,90	0,88	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,93	0,88	0,91	0,89	0,86

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Всего



Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и складные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

413

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и складные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

13.1.2.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 477. Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов, активный рынок

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8.7%	8.2%	9.2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10.0%	9.3%	10.7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8.7%	8.2%	9.2%
4. Стрит-ритейл	8.7%	8.1%	9.2%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	6.8%	8.2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7.5%	6.7%	8.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.3%	6.6%	7.9%
4. Стрит-ритейл	7.5%	6.9%	8.1%
5. Объекты свободного назначения	7.5%	6.9%	8.1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.0%	9.2%	10.8%

440



ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (утроговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06

3. Местоположение

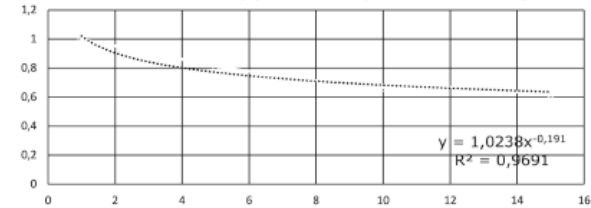
а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,01	1,05

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона,****

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,05	1,17

Зависимость коэффициента от расстояния до метро



* коррективировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрутой второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

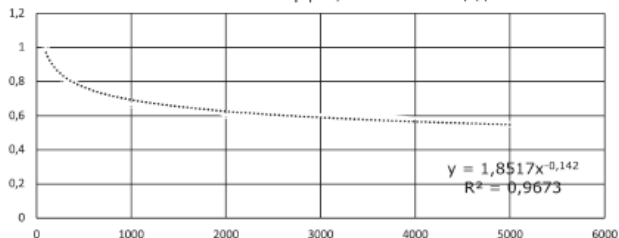
6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 5000	5000>
	<100	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	100 - 300	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	300 - 500	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	500 - 1000	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	1000 - 2000	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	2000 - 5000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	5000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00



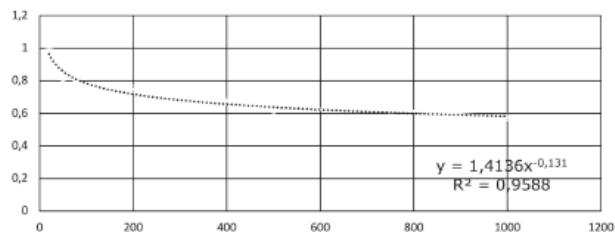
Зависимость коэффициента от площади



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20 - 50	50 - 100	100-300	300 - 500	500 - 1000	1000>
<20	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77	
20 - 50	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58	
50 - 100	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42	
100-300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29	
300 - 500	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18	
500 - 1000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08	
1000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	

Зависимость коэффициента от площади



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,21	1,10	1,32

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды***

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,11	1,05	1,17



Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20
--	------	------	------

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,86	12,12	22,89
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,44	13,21	23,59

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,20	16,11	24,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,77	16,10	22,25

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
Резерв на замещение	16
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	14,11	11,22	15,17

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	21,19	18,10	23,52
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,05	16,05	26,64

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,12	1,05	1,19

17. Специализация

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов общепита (рестораны, кафе, бары и т.п.) к удельной цене / арендной ставке офисно-торгового объекта смешанного назначения	1,15	1,07	1,24

18. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	4	8



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 12.07.2023 г.)



- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	7	20	13	11	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	6	7	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	13	8	7	8	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	17	9	7	9	11
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7	6	7	8
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6	5	6	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	18	13	11	12	16
8	Нефтебазы	15	33	22	18	21	27
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяй. животных, овощи-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	10	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	9	12
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	24	15	12	14	18

10	вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные	6	15	10	8	9	12
Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года							
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	24	15	12	14	18
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	28	20	16	19	24
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9	7	9	11
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	9	12
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12	10	11	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	12	8	7	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	9	7	8	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	16	10	8	9	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	7	8
20	Базы отдыха, санатории	6	15	10	8	9	12
21	Автосалоны (капитальные здания)	7	14	10	8	10	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	5	10	7	6	7	9
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирии и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

← Назад



1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10668	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426
1.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5984	4698
1.3.	Производственно – складские помещения:			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3.	Производственно – складские помещения:			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения:			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 15% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Вознаграждение	Максимально необходимое (при консорциум)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и др.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстрозношающих элементов недвижимости

1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПИИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным и вторичным рынком квартир, загородных владений, офисных помещений. Для торговых

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	4,1%	15,9%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	4,7%	15,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	5,4%	18,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	2,7%	20,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	5,6%	15,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	7,2%	16,8%
8	Курортные регионы	12,5%	3,9%	21,1%
9	Дальневосточные регионы	15,0%	7,3%	22,7%



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 12.07.2023 г.)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

Объекты	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,14	0,18
Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
 - В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

← Назад

Вперед →

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,78	0,88	0,84
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,70	0,80	0,76
3	Складские помещения и здания	0,79	0,92	0,87
4	Производственные помещения и здания	0,66	0,88	0,78

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

[← Назад](#)

[Вперёд →](#)

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

© 2013 – 2023 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

📄 15 360

[Back to Top](#)

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 105 из 117

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №1 для сравнительного подхода


← → ↻ 🔒 cian.ru/sale/commercial/258167290/
🔍 🗺️ ⌘ ⭐ 📄 📱 🌐

Магазин, 423,2 м²

Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Луховицкая ул., 5 [На карте](#)

▲ Рязанский проспект 🚗 4 мин.
▲ Окская 🚶 15 мин.
▲ Стахановская 🚶 15 мин.

📌 В избранное
🔗
✎
📄
🖨️
🔗
⚠️ Пожаловаться



📷 8 фото

📏

Площадь

423,2 м²

🏠

Этаж

1

💰

Прибыль

650 000 ₽/мес.

📄

Категория

Магазин

135 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 318 999 ₽

Налог НДС включен: 22 500 000 ₽

+7 966 056-21-52

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

🏠

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 71040783

📄

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

PDF

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

👤 Охват населения

📊 Арендные ставки рядом

🚶 Пешеходный трафик

📍 Точки притяжения

🚗 Автомобильный трафик

🏢 Конкуренты в радиусе 1 км

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 106 из 117



Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/258167290/
🔍 📄 ⭐ 📌 🏠 🌐

Фотографии (8) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)
Магазин, 423,2 м² ♥ 🔗


Продажа готового арендного бизнеса! На Луговицкой улице дом 5. Рязанский район. Арендатор продуктовая сеть Верный. Долгосрочный договор на 10 лет с января 2020 года, месячная арендная плата 650 000 рублей с учетом НДС. Площадь помещения 423,2 м2, первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора. Электрическая мощность 50 кВт. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта и пешеходный переход. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. В собственности более двух лет. Продавец Юр. лицо (резидент РФ) собственник.

[Свернуть](#) ^

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы


Показать контакты



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



135 000 000 ₺

Следить за изменением цены

Цена за метр 318 999 ₺

Налог НДС включен: 22 500 000 ₺

+7 966 056-21-52

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 71040783

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

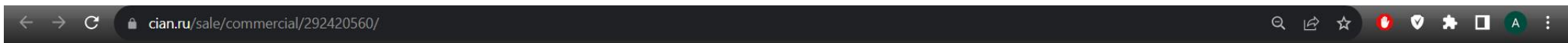
Об объекте

Площадь	423,2 м²
Этаж	1
Мебель	Есть
Оборудование	Есть

Отзыв о сайте

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №2 для сравнительного подхода



Торговая площадь, 1 132 м² В торговом центре «на Волгоградском проспекте, 166»

Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Волгоградский просп., 166 [На карте](#)

Юго-Восточная 18 мин. Выхино 18 мин.

В избранное Пожаловаться



Площадь
1 132 м²

Этаж
1 из 2

Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения

370 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 358 900 000

Цена за метр 326 856 ₽

Налог УСН

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

[Отзыв о сайте](#)

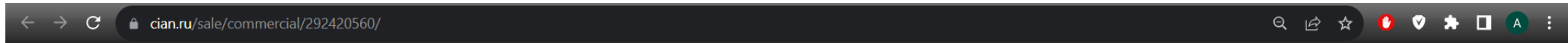
Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 108 из 117



Financial
Consulting
Group

Объект-аналог №2 для сравнительного подхода



Продажа торгового здания общей площадью 1 132,1 м2 с арендатором сетевой общепит "KFC" на Волгоградском проспекте, д. 166к1 (17 минут пешком от м. Юго-Западная), 1 линия домов.

Здание состоит из двух этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом.

Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор: сетевой общепит "KFC", долгосрочный договор с 2015 года, индексация 5%.

Стоимость продажи 370 млн. рублей. Без комиссии.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия сделки

Тип сделки

Свободная продажа

370 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 358 900 000

Цена за метр 326 856 ₽

Налог УСН

+7 916 603-02-04

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Малина Проперти

[Документы проверены](#)



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

[Отзыв о сайте](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя и продавца/собственника

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00

8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af

Страница 109 из 117

Financial


Consulting

Group



Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

← → ↻ malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153473
🔍 📄 ⭐ 🔒 🏠 🗺️ 🌐




MALINA PROPERTY
Аренда и продажа
коммерческой недвижимости


📍 +7 495 374 90 77
📞 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового помещения на Новокосинской


ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 153473) г. Москва, Новокосинская д. 48 📍 Новокосино (пешком 10 мин.) 🌟 📄

Просмотров: 4687





Расположение
Как доехать



Скачать
презентацию
объекта

Цена объекта :	303 380 000 ₺
Цена за м2 :	295 116 ₺
📏 Площадь	1 028 м2
🏠 Этаж	1
📄 Планировка	Открытая
🔧 Отделка	За выездом арендатора
📏 Высота потолков	3,5 м
⚡ Мощность электроэнергии	81 кВт
🅐 Парковка	Перед фасадом
🏠 Вытяжка	Можно установить

🏠 Коммерческие условия

Цена за м2 :	295 116 руб
Общая стоимость :	303 380 000 руб
Налоги:	УС налогообложения
Коммунальные платежи:	Оплачиваются отдельно
Комиссия:	Без комиссии

👁️ ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ
₺ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

ОПИСАНИЕ
ВОПРОСЫ

Продажа торгового здания, площадью 1028 м2 на Новокосинской ул, д.48 (10 минут пешком от метро "Новокосино"). 1 линия домов.

1028 м2 на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка - 3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 81 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. 3У 12 соток в аренде от 2017 года на 49 лет.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор: ранее располагался супермаркет Пятерочка.

Стоимость продажи 303 380 000 рублей. Без комиссии.



↑

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 110 из 117

Объект-аналог №1 для доходного подхода

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_lermontovskiy_pr-t_2_k_1_312_kv_m_2529955438

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Аренда Лермонтовский пр-т, 2, к. 1, 312 кв. м

900 000 ₽ в месяц

2 885 ₽ в месяц за м², залог 900 000 ₽, без комиссии

8 495 233-16-28

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РУСИСТЕЙТ
Компания
На Авито с марта 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 312 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

Расположение

Москва, Лермонтовский пр-т, 2к1

- Лермонтовский проспект ⌚ до 5 мин.
- Косино ⌚ 6-10 мин.
- Юго-Восточная ⌚ 21-30 мин.

Скрыть карту

Сообщения 1

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №1 для доходного подхода

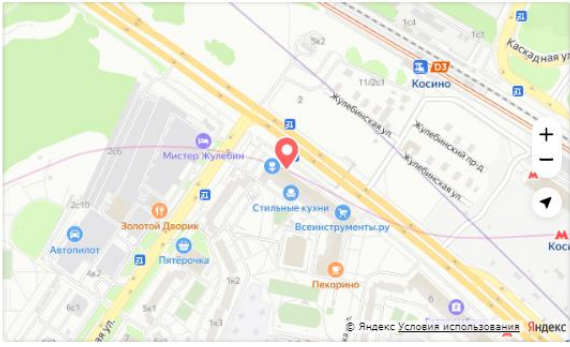
avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_lermontovskiy_pr-t_2_k_1_312_kv_m_2529955438
🔍 📄 ⭐ 🛡️ 📌 📄 📄 📄

Расположение

Москва, Лермонтовский пр-т, 2к1

- Лермонтовский проспект 🚶 до 5 мин.
- Косино 🚶 6-10 мин.
- Юго-Восточная 🚶 21-30 мин.

[Скрыть карту](#)



900 000 ₽

в месяц

2 885 ₽ в месяц за м², залог 900 000 ₽, без комиссии

8 495 233-16-28

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РУСИСТЕЙТ
Компания
На Авито с марта 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер

Описание

Сдается торговое помещение свободного назначения, расположенное на первой линии домов по Лермонтовскому проспекту, в шаговой доступности от метро Лермонтовский проспект. Жилой дом, пристроенное помещение, витринные окна, все коммуникации, 50 квт.

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 2529955438 · 19 сентября в 08:35 · 127 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

Сообщения 1


Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №2 для доходного подхода

← → ↻ avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_356_m_2344517296 🔍 📄 ☆ 🔒 🛡️ ⚙️ ⬇️ 🖥️ 👤 ⋮

Сдам торговое помещение, 356 м²

♡ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку



1 100 000 ₪
в месяц ▾
3 090 ₪ в месяц за м², залог 1 100 000 ₪

8 495 760-17-95

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Penny Lane Realty"
Компания
На Авито с апреля 2014 🏆
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Бондаренко Юлия

О помещении

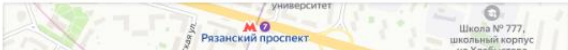
Вход: с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 356 м² Тип аренды: субаренда
Этаж: 1

Расположение

Москва, 1-я Новокузьминская ул., 21к2

- Рязанский проспект ⚡ до 5 мин. ● Окская ⚡ 6-10 мин.
- Выхино ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту ^



Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника


Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 113 из 117

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №2 для доходного подхода

← → ↻ avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_356_m_2344517296
🔍 📄 ☆ 🛡️ 🗄️ 📄 📄



Описание


Номер лота на нашем сайте: 37868. Аренда торгового помещения, общей площадью 355,9 кв.м., в непосредственной близости от станции метро Рязанский проспект - менее 1 минуты пешком. Интенсивный пешеходный поток. Первый этаж. Отдельный вход с фасада. Высота потолков 1-го этажа - 3,3 м. Планировка - открытая. Новые большие витрины. Развитая инфраструктура, крупный жилой район. Место под вывеску на фасаде.

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: нет

№ 2344517296 · 15 сентября в 11:19 · 115 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Другие объявления компании



1 100 000 ₺
в месяц ▾

3 090 ₺ в месяц за м², залог 1 100 000 ₺

8 495 760-17-95

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё свежее?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Penny Lane Realty"
Компания
На Авито с апреля 2014 🏆

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Бондаренко Юлия

Сообщения ^

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника


Объект-аналог №3 для доходного подхода

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sayanskaya_ul_d_11a_3634310813

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Саянская ул., д. 11А

♥ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку



1 500 000 ₽
в месяц ▾

3 000 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 958 472-54-10

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ricci
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ricci retail

Только на Авито
Недвижимость не нашлась на других сервисах

О помещении

Вход: с улицы	Этаж: 1
Отдельный вход: есть	Отделка: офисная
Общая площадь: 500 м²	Тип аренды: прямая

Расположение

Москва, Саянская ул. 11А

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 115 из 117



Объект-аналог №3 для доходного подхода


← → ↻
avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sayanskaya_ul_d_11a_3634310813
🔍 📄 ☆ 🔒 🛡️ ⚙️ ⬇️ 🖨️ 🌐

Расположение

Москва, Саянская ул., 11А

- Новогиреево 🚶 21-30 мин.
- Новокосино 🚶 от 31 мин.
- Перово 🚶 от 31 мин.

Скрыть карту ^



1 500 000 ₽

в месяц ▾

3 000 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 958 472-54-10

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё свежее?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ricci

Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ricci retail

Описание

В аренду предлагается торговое помещение, по адресу: Саянская ул. д. 11А. Первая линия домов. Общая площадь помещения 500 кв.м., в тч: 1 этаж-400 кв.м., антресоль: 100 кв.м. Высокие потолки, 4 отдельных входных группы, отделка за выездом арендатора. Мощность 100 кВт.

Номер объекта: #2/544378/6270

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице





№ 3634310813 · 14 сентября в 14:26 · 29 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 04.10.2023 11:52 GMT+03:00
8189a2a5-2271-41ff-913b-e47fb8d775af
Страница 116 из 117



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	04.10.2023 11:52 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	04.10.2023 15:59 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа